



**Gemeinde Beselich
Ortsteil Obertiefenbach**

Bebauungsplan „Antoniusweg“, 1. Ergänzung

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Planungserfordernis	5
3.2	Ziele der Raumordnung.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4	Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
5.1	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	9
5.2	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	9
5.2.1	Gewässerschutz	9
5.2.2	Hochwasser, Starkregen.....	10
5.2.3	Altflächen, Bodenschutz	11
5.2.4	Bergbau.....	12
5.2.5	Denkmalschutz.....	12
5.2.6	Verkehr, Erschließung	12
5.3	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	12
5.4	Landwirtschaft.....	13
6	Bodenordnung.....	14

Wetzlar, Januar 2026

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan „Antoniusweg“ aus dem Jahr 2004 in der Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach, umfasst im Wesentlichen die an den „Antoniusweg“ anliegenden Flurstücke 124/1, 113/1, 113/2, 110/1, 110/2, 110/3 und 114/2 der Flur 1 (Gemarkung Obertiefenbach). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt ein allgemeines Wohngebiet fest (siehe Abbildung 1).

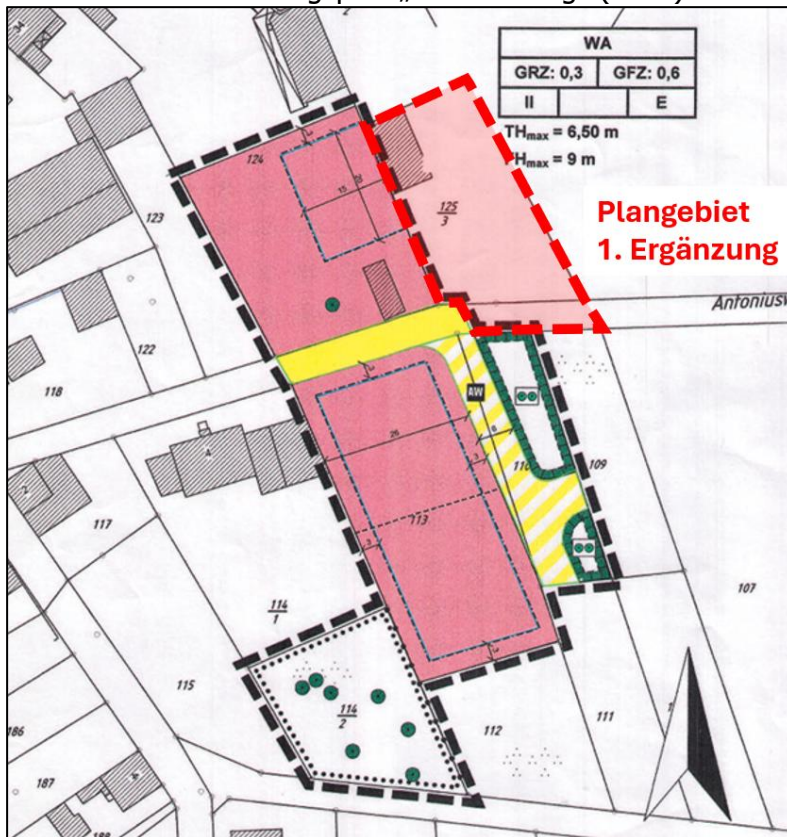
Die Eigentümer des östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks 125/3, Flur 1 (Antoniusweg 5) planen den Bau eines Wohnhauses unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung am Antoniusweg. Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Auf dem Flurstück befindet sich eine Garage/Schuppen mit einer kleinen gepflasterten Fläche, Rasen, sowie einzelne Bäume.

Die Genehmigungsfähigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses ist für den vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich nicht gegeben. Bereits zur Planaufstellung des Bebauungsplans „Antoniusweg“ im Jahr 2004 gab es seitens der Gemeinde die Planungsabsicht zur Einbeziehung des betreffenden Grundstücks. Die städtebauliche Entwicklungsplanung ist mit der Planungsabsicht bereits vorgezeichnet. Weitere Gebietsentwicklungen sind in der Festsetzung der Verkehrsfläche bereits berücksichtigt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Baus eines Wohnhauses als 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Antoniusweg“ geschaffen werden.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Antoniusweg“ dient damit der maßvollen Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung und setzt die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde fort. Die Planung wird nach § 2 Abs. 1 BauGB im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs „Antoniusweg“, 1. Ergänzung an rechtskräftigem Bebauungsplan „Antoniusweg“ (2004)



QUELLE: GEMEINDE BESELICH, EIGENE BEARBEITUNG

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 2: Übersicht OT Obertiefenbach mit Einordnung der Lage des Plangebiets



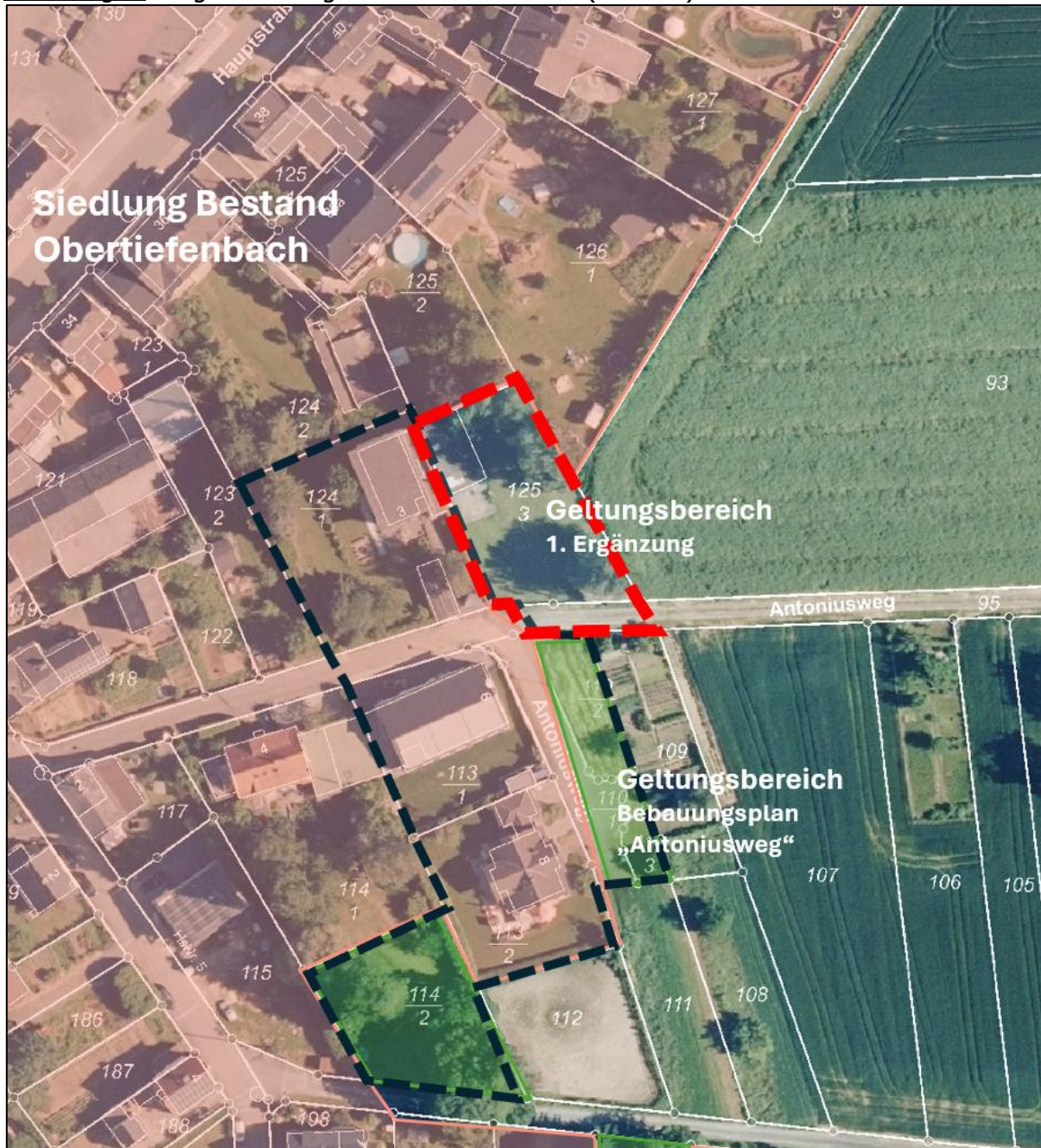
QUELLE: GEOPORTAL HESSEN 2024, EIGENE BEARBEITUNG

Der insgesamt ca. 910 qm große Geltungsbereich befindet sich östlich des Ortskerns von Obertiefenbach und umfasst in der Flur 1 (Gemarkung „Obertiefenbach“) das Flurstück 125/3 (mit rd. 801 m²), sowie eine Teilfläche des Flurstücks 95 (Straßenparzelle „Antoniusweg“). In Höhe des betreffenden Grundstücks ist der Antoniusweg nicht ausgebaut und nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ergänzung des Bebauungsplans bereitet entsprechend auf die Erweiterung der Erschließungsanlagen im ggf. erforderlichen Umfang vor.

Das Plangebiet liegt am „Antoniusweg“, der von der Ortsmitte von Obertiefenbach in einen Feldweg am östlichen Ortsrand mündet (siehe Abbildung 2).

Der Geltungsbereich schließt im Westen und Norden an Wohnbebauung, sowie im Süden an einen Teil des Bebauungsplanes „Antoniusweg“ und dessen Fläche zur Anpflanzung einheimischer Laubbäume und im Osten an Flächen der Landwirtschaft an (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage des Plangebiets und Strukturen (Bestand)



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN 2024, EIGENE BEARBEITUNG

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Anlass und Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses als 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Antoniusweg“ aus dem Jahr 2004 zu schaffen.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2004 wurde das unmittelbar angrenzende Grundstück in Betracht gezogen, in den Geltungsbereich einzubeziehen und als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Diese Planungsabsicht wurde damals zurückgestellt, die

städtebauliche Entwicklungsplanung war jedoch bereits vorgezeichnet. Die mit dem Bebauungsplan „Antoniusweg“ ausgewiesenen Grundstücke sind inzwischen vollständig bebaut. Eine potenzielle Erweiterung der Wohnsiedlungsentwicklung östlich der Ortslage wird über die Festsetzung der Verkehrsfläche bereits vorbereitet. Auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beselich (1998) wurde diese Option in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Städtebaulich entspricht das Vorhaben der grundsätzlichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde. Die vorgesehene Bebauung setzt die vorhandene städtebauliche Struktur fort und verändert den Charakter der bestehenden Ortslage nicht.

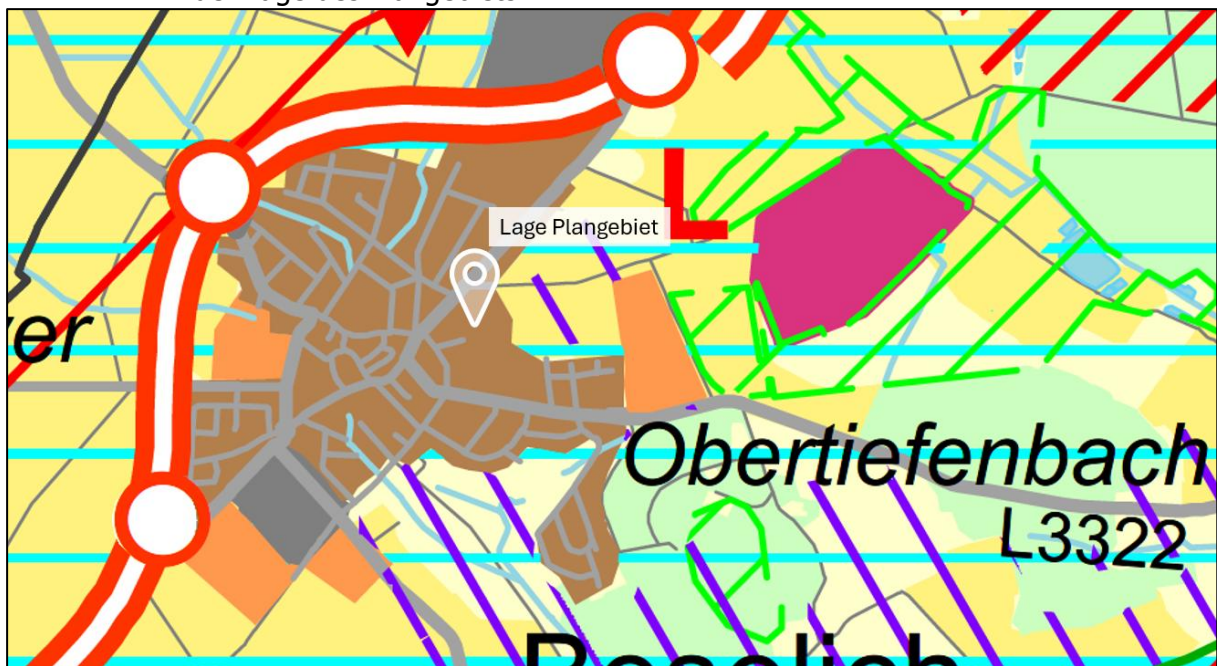
Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan „Antoniusweg“ ergänzt und die damals bereits angedachte Einbeziehung des Grundstücks umgesetzt. Das Plangebiet ergänzt damit in direktem Anschluss an bestehende Wohnbauflächen ein weiteres Baugrundstück. Es ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beselich bereits als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Damit ist die planungsrechtliche Entwicklungsgrundlage gegeben, und die von der Gemeinde angestrebte Siedlungsentwicklung im Osten von Obertiefenbach wird fortgeführt und zugleich auf eine mögliche spätere Verlängerung der Straßenverkehrsfläche vorbereitet.

3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Beselich sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Nach der Karte des RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

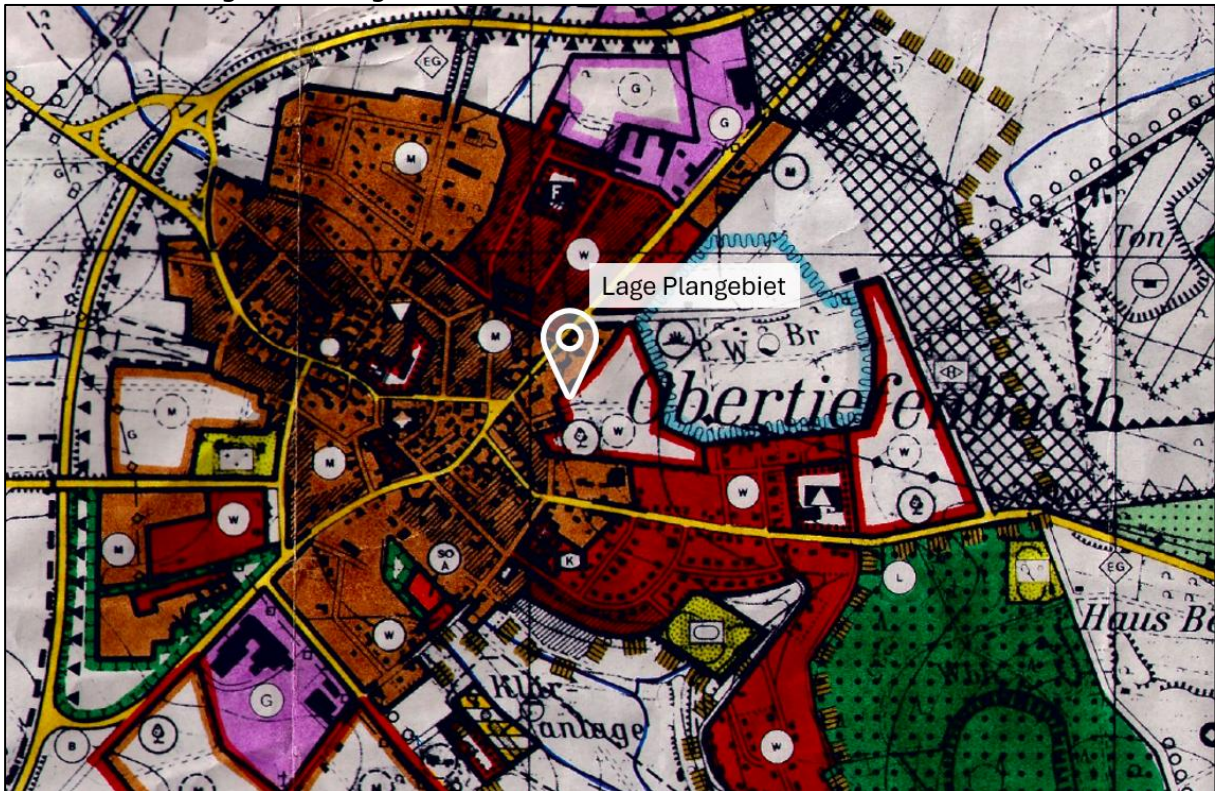


QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beselich ist der Planbereich als *Wohnbaufläche Planung (W)* dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB ist Rechnung getragen.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Gemeinde Beselich - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE BESELICH, EIGENE BEARBEITUNG

4 Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses zu schaffen.

Das Planungsvorhaben fügt sich an die bestehende Wohnbebauung im Norden und Westen des Geltungsbereiches ein. Unter der Berücksichtigung der aktuellen Nutzung als Lagerfläche, fügt sich die gewünschte bauliche Nutzung des Wohnhauses in die Umgebung ein. Städtebau-lich entspricht das Vorhaben der grundsätzlichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde. Das Antragsgrundstück ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenplanung.

Den Nutzungszielen entsprechend soll im Zuge der Ergänzung des Bebauungsplans „Antoniusweg“ das betreffende Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit zugehöriger Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Das Grundstück soll die Möglichkeit zur Bebauung von Wohnzwecken bieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Traufhöhe ($TH_{\max}$), der maximal zulässigen Firsthöhe ($FH_{\max}$), der Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse (Z).

Für die Bemessung der zulässigen Grundfläche gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 stellt auf das geplante Vorhaben ab und erfasst die innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zu errichtenden Hauptanlagen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bezeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen umfassen eine Fläche von rd. 570 qm. Für das aktuell anstehende Vorhaben ist ausreichend Spielraum gegeben.

Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Anschnitt des gewachsenen Geländes. Die maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{\max}$) gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes darf 6,50 m nicht übersteigen. Die maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{\max}$) gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes darf 9 m nicht übersteigen.

In dem Plangebiet ist das Bauen von Einzelhäusern zulässig.

Die festgesetzten Werte wurden aus dem Bebauungsplan „Antoniusweg“ von 2004 übernommen, um eine gleichmäßige Bebauung zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe und Bauweise bilden den Rahmen zur Einfügung des Gebäudes in die gewachsenen Strukturen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange neben dem Umweltbericht ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In den textlichen Festsetzungen sind Maßnahmen aufgenommen, die der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen dienen. Gleichzeitig werden bestimmte Bestandsbäume zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Plangebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur wasserdurchlässigen Bauweise von Gehwegen, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf dem Baugrundstück (textliche Festsetzung 4.1), sowie die Festsetzung zur Beschränkung von Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen (textliche Festsetzung 4.2) tragen zur Förderung der Bodenversickerung und Reduzierung der Versiegelung, sowie zum Schutz und Erhalt der Bodenfunktionen bei. Das Verbot und die Einschränkung von Schottergärten tragen zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität bei.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen für den Neubau eines Wohnhauses in der Außenbereichsfläche geschaffen. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage/Schuppen, ein gepflasterter Bereich, sowie Rasen und einzelne Bäume.

Inhaltlich umfasst die Ergänzung des Bebauungsplans die Schaffung einer Fläche des Allgemeinen Wohnens, bezugnehmend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Antoniusweg“, aus dem Jahr 2004.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 26.02.2024 wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung wurden fachliche Untersuchungen durchgeführt: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

Nach der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren zum Abschluss gebracht, ergänzende Beteiligungen waren nicht durchzuführen.

5.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage „TB Ahlbach“ der Energieversorgung der Stadt Limburg (EVL). Die entsprechende Verordnung vom 13.08.1987 (StAnz. 39/1987 S. 1974) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

5.2.2 Hochwasser, Starkregen

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist auf das hessische Informationsprogramm KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen hin. Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.

Das Plangebiet liegt danach im Bereich mit hohem Starkregenrisiko (Abbildung 6). Die Vulnerabilität¹, also das Risiko für Menschen und Einrichtungen ist nicht erhöht.

In der Fließpfadkarte sind die möglichen Fließpfade im Falle eines Starkregenereignisses mit Fließrichtungen dargestellt sowie die Gefährdung von Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen.

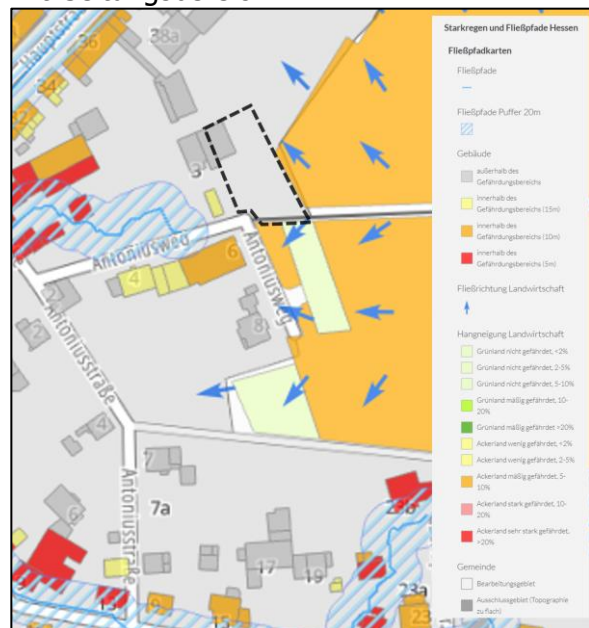
Fließpfade folgen dem Verlauf der örtlichen Straßen. Im Plangebiet und direkt angrenzend, bzw. innerhalb des Plangebietes sind keine Fließpfade dokumentiert gemäß Fließpfadkarte (Abbildung 7). Östlich grenzen Ackerland, das mäßig gefährdet ist (5-10% Hangneigung), an. Die bestehende bauliche Anlage im Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Gefährdungsbereichs.

Abbildung 6:
Starkregen-Hinweiskarte (Ausschnitt)
mit Geltungsbereich



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025)

Abbildung 7:
Fließpfadkarte (Ausschnitt)
mit Geltungsbereich



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN (2025)

¹ In den Vulnerabilitätsindex des Starkregenviewers gingen gleichgewichtet ein: Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²), Anzahl Krankenhäuser pro km², Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen pro km², Mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet (für urbane Flächen).

5.2.3 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Altflächen sind der Gemeinde im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel² sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen³

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

In der vorliegenden Planung wird eine bereits genutzte und teilweise versiegelte bzw. anthropogen veränderte Fläche in Anspruch genommen. In der Liegenschaftskarte als „Lagerplatz“ ausgewiesen, befindet sich auf dem Grundstück eine Garage/Schuppen mit ca. 100 qm Grundfläche und im vorderen, straßenseitigen Bereich der Garage/Schuppen gelegenen zusätzlich versiegelten Fläche von ca. 45 qm.

Laut Umweltbericht ist die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen um den Eingriffsbereich gemäß Boden-Viewer als mittel eingestuft. Aufgrund bereits vorgenommener Bodenveränderungen im Plangebiet (Garagen-/Schuppenbau), ist die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen möglicherweise als gering einzustufen. Da die Fläche teilweise überbaut ist und eine vollständige Bodenbedeckung vorliegt, ist bei der gegenwärtigen Nutzung mit keinen Erosionsercheinungen zu rechnen.

Im Bereich der Garage/Schuppens und des Antoniuswegs liegt aufgrund vorangegangener Bodenveränderungen nahezu ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen vor, während im Bereich der Rasenfläche eine deutlich geringere Vorbelastung besteht. Insgesamt kann jedoch aufgrund der bereits vorliegenden Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des nur sehr kleinräumigen Verlustes der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad Rechnung getragen werden. Im Falle von Baumaßnahmen mit Eingriffen in die Bodenstrukturen sind die Empfehlungen für Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aus Abschnitt C, Kapitel 2.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zu beachten.

Als Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Bodens sind die festgesetzten Maßnahmen zu berücksichtigen. Gehwege, Stellplatzzufahrten und Hofflächen auf dem Baugrundstück sind in

2 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. In Vorgärten sind Stein-Kies-, Split und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² sind unzulässig. Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Festsetzungen tragen zum Boden- und Klimaschutz bei, indem sie die Versickerung von Regenwasser fördern, das Mikroklima verbessern und die Biodiversität unterstützen. Vegetationsreiche Grünflächen helfen, die Bodenerosion zu reduzieren, die Feuchtigkeit im Boden zu halten und die Luftqualität zu verbessern. Durch die Begrenzung von Schottergärten wird außerdem die Aufheizung der Umgebung verringert, was zu einer besseren Regulierung der lokalen Temperatur führt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ vertiefend untersucht.

5.2.4 Bergbau

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins angezeigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz in einem Schacht nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und der Fundnachweis außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

5.2.5 Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme von hessenArchäologie vom 30.10.2024 ist der folgende Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

5.2.6 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ortsstraße „Antoniusweg“ verkehrlich erschlossen.

In Höhe des Plangebiets ist der „Antoniusweg“ nicht ausgebaut. Die Ergänzung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung des Abschnittes als Verkehrsfläche und bereitet die Erweiterung der Erschließungsanlagen im ggf. erforderlichen Umfang vor.

Das Vorhabengebiet ist ein sich an die Ortsstrukturen und benachbarte Wohnbebauung einfügender Standort. Mit einer guten Erreichbarkeit des ÖPNV. Die nächsten Bushaltestellen (Steinbacher Straße, Hauptstraße und Apotheke) sind innerhalb von 5 Minuten fußläufig erreichbar und dienen die Orte der Gemeinde Beselich, sowie Limburg, Weilburg, Runkel, Mengerskirchen, Hadamar, Waldbrunn (Westerwald) und Greifenstein an.

Die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich über den Antoniusweg anschließen. In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlüsse) mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

5.3 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden

in der vorliegenden Planung Berücksichtigung in der Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan sowie durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die entsprechenden Untersuchungen sind von der Gemeinde Beselich in Auftrag gegeben, der Umweltbericht ist bereits zum Vorentwurf Bestandteil, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Entwurfsfassung der Bauleitplanung vorgelegt. Die aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Maßnahmen finden Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nach dem Informationsportal Natureg-Viewer im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Dem Umweltbericht zu entnehmen ist, dass die Bestandsaufnahme gezeigt hat, dass die Fläche insgesamt vegetationsarm ist und nur eingeschränktes Habitatpotenzial bietet. Sie wird derzeit als Rasenfläche mit einzelnen Birken und einer Garage/Schuppen genutzt. Besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Einzelne Gehölze sowie eine Baumhöhle können jedoch als Brutstandorte für Vögel oder Fledermäuse dienen.

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen aufgenommen. Dazu zählen die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Fällungen und Rückbauten zwischen Oktober und Februar, die Kontrolle von Gehölzen und Gebäuden durch eine ökologische Fachkraft vor Eingriffen sowie die Ausbringung von Ersatzquartieren (Nist- und Fledermauskästen), falls Baumhöhlen oder Niststätten verloren gehen. Darüber hinaus sind die geplanten Glasflächen vogelfreundlich zu gestalten, nicht betroffene Gehölze während der Bauarbeiten zu schützen und die Außenbeleuchtung insektenfreundlich und blendarm auszuführen. Ergänzend wird die Verwendung von Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft empfohlen.

Der Eigentümer des im Plangebiet befindliche Garage/Schuppengebäude hat durch eine eidesstattliche Erklärung bestätigt, dass die Errichtung zwischen 1967 und 1969 und damit vor Inkrafttreten der Eingriffsregelung in Hessen am 11.04.1973 erfolgt ist. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die bauliche Anlage ist daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises war in das Vorgehen mit einbezogen und ist entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz hat ein Defizit von 3.156 Biotopwertpunkten ergeben. Dieses wird vollständig durch den Erwerb von Ökopunkten aus einer anerkannten Maßnahme im Gellenbachtal (Gemarkung Hohenahr-Altenkirchen, Maßnahmen-Nr. 2014-NK-13-001: Umbau eines Fichtenbestandes im Auenbereich des Gellenbachtals in Feuchtgrünland) ausgeglichen. Ein entsprechender Kaufvertrag liegt vor und kann bei Bedarf vorgelegt werden.

Insgesamt sind die durch die Planung bedingten Eingriffe aufgrund der Kleinflächigkeit und Strukturarmut des Plangebiets als gering einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden, und mit dem vorgesehenen Ökopunktekauf ist der naturschutzrechtliche Ausgleich sichergestellt.

5.4 Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine ackerbaulich genutzten Flächen. Der naturschutzrechtliche erforderliche Ausgleich erfolgt über bereits verwirklichte Maßnahmen im Rahmen eines Ökokontos (einer anerkannten Maßnahme im Gellenbachtal (Gemarkung Hohenahr-Altenkirchen, Maßnahmen-Nr. 2014-NK-13-001: Umbau eines Fichtenbestandes im Auenbereich des

Gellenbachtals in Feuchtgrünland))), landwirtschaftliche Nutzflächen werden dafür nicht in Anspruch genommen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Vorbehalte geäußert.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
