

# **Gemeinde Breitscheid**

## **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Hub“, Gemarkung Breitscheid**

### **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen .....	8
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebau .....	11
6.2	Erschließung.....	15
6.2.1	Verkehr .....	15
6.2.2	Energie .....	15
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	16
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	16
6.2.3.2	Abwasserableitung und Grundwasserneubildung .....	17
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
6.4	Artenschutz.....	19
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>19</b>

Anlage: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom 04.09.2023

## 1. Veranlassung

In 2001 wurde der Bebauungsplan „Auf der Hub“, siehe Abbildung 1, zur bauleitplanerischen Absicherung der geplanten Einrichtungen der Neustart e.V., ehemals Gefährdetenhilfe e.V., rechtskräftig.

Bei den in 2001 bereits vorhandenen Gebäuden handelte sich um einen ehemaligen Aussiedlerhof.

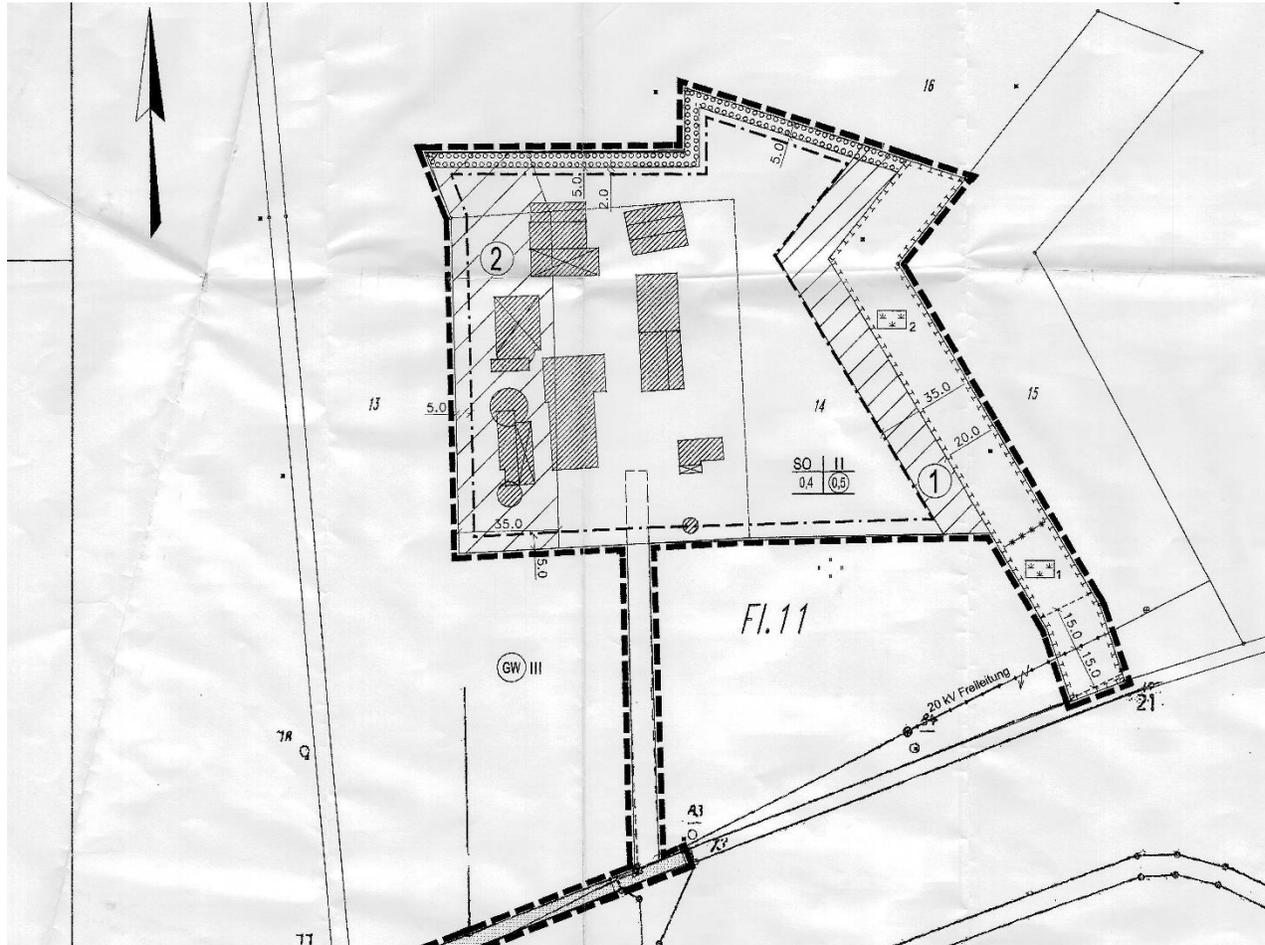


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Hub“

Die Art der zulässigen Nutzungen des Sondergebietes sind in diesem Bebauungsplan wie folgt definiert:

- Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Angestellte und betreute Personen der Gefährdetenhilfe sowie für Seminarteilnehmer

Die in 2001 vorhandenen und zwischenzeitlich erbauten Gebäude werden zur Ausbildung (Zimmerei/Schreinerei) genutzt. Unter anderem sind Lager- und Produktionshallen und ein Verwaltungsgebäude sowie Stallungen, Scheunen und Abstellhallen vorhanden.

Es werden insgesamt rund 100 ha landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine Beweidung mit Kühen findet auf den landwirtschaftlichen Flächen teilweise statt.

Durch die Übernahme des Hofes wurden die Voraussetzungen vor Ort geschaffen, jungen Menschen, die mit Kriminalität, Drogen usw. Probleme hatten und bereit waren ein neues Leben zu beginnen, zu helfen.

Dies ist vorrangiges Ziel von Neustart e.V. auf dem ehemaligen Aussiedlerhof.

Neustart e.V. ist eine junge Christengemeinschaft. Neustart e.V. Der gemeinnützige Verein besteht aus verschiedenen Zweckbetrieben, darunter Landwirtschaft, Holzverarbeitung und weitere Handwerksbereiche mit der Möglichkeit der Weiterbildung und der Bildung.

Die Betriebe sollen möglichst wirtschaftlich arbeiten und dabei Menschen mit Sucht-/Lebensproblemen oder drohender Straffälligkeit pädagogisch begleiten, um diese wieder in die Gesellschaft und in den Arbeitsmarkt zu integrieren.

Hierbei helfen das Zusammenleben in Wohngemeinschaften sowie die vor Ort angebotenen Seminare und Schulungen. Die aktuelle Sucht- und Drogenproblematik wird hierbei besprochen sowie versucht, Hilfe zu leisten.

Eine qualifizierte Berufsausbildung innerhalb des vereinseigenen Schreinereibetriebes und im Bereich der Landwirtschaft bzw. Gartenpflege wird angeboten.

Ehrenamtlich werden Gefängnisse besucht, Gruppengespräche geführt und Gefängnisgottesdienste abgehalten.

Zurzeit gibt es 5 besetzte Ausbildungsplätze für die Berufe Schreiner, Holzmechaniker und Fachpraktiker für die Holzbearbeitung bei insgesamt 20 Arbeitsplätzen sowie, je nach Bedarf, 3-4 Praktikumsplätze. Die Zahl der Arbeitsplätze soll mittelfristig auf 30-35 erhöht werden.

Es fehlen Hallen/Räume für Produktion und Ausbildung, Lagerflächen sowie Sanitär- und Sozialräume. Auch sollen bedarfsorientiert ein neues Bürogebäude sowie eine Ausbildungshalle kurzfristig errichtet werden.

Diese baulichen Maßnahmen können im Sondergebiet Gefährdetenhilfe durch Nachverdichtung realisiert werden.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Gefährdetenhilfe wird lediglich im südwestlichen Bereich geringfügig vergrößert. Diese Fläche wird bereits von der Gefährdetenhilfe genutzt.

In 2003 wurde der Pfadfinderstamm August-Hermann-Franke gegründet.

Durch Schulung, Spiel, Sport und Integration in die Gemeinschaft werden im Rahmen des Projektes straffällig gewordene Kinder und Jugendliche resozialisiert. Auch werden Kinder von Straftätern betreut.

In der Vergangenheit fanden auf der Fläche bereits mehrfach Zeltlager statt.

Für die Kinder- und Jugendarbeit diente zunächst ein Tipi als Versammlungsplatz, später kamen Sozial- und Versammlungsräume hinzu und in 2014 wurde das Pfadfinderhaus errichtet, welches auch als Gästehaus genutzt wird. Derzeit sind etwa 50 Personen bei den Pfadfindern, die sich wöchentlich treffen, aktiv. Eine Warteliste musste eingerichtet werden.

Da das Tipi nicht ausreichend wetterfest ist, soll es durch eine stabile Holzkonstruktion ersetzt werden.

Sanitäre Räume fehlen, sodass die Nutzung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Der Bau eines Gebäudes mit u.a. Gruppen-, Empfangs- und Lagerräumen, einer Küche, Sanitär-räumen mit Duschen und WCs sind vorgesehen. In diesem Gebäude werden auch die Utensilien der bereits vorhandenen Fußball-Golfanlage gelagert.

Eine größere Grillhütte soll errichtet sowie Stellplätze gebaut werden.

Durch diese Maßnahmen können wesentlich mehr Personen betreut und die Warteliste abgebaut werden.

Der rund 5,6 ha große Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen

- das Sondergebiet Gefährdetenhilfe (19.365 m<sup>2</sup>),
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (3.282 m<sup>2</sup>),
- private Straßenverkehrsflächen (670 m<sup>2</sup>),
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Parkplätze (1.640 m<sup>2</sup>),
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Pfadfinder (16.533 m<sup>2</sup>) und
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Extensivgrünland (12.645 m<sup>2</sup>)

Ergänzende und teilweise detailliertere Angaben zu den Flächengrößen sind im Umweltbericht bzw. in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung genannt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Gemarkung Breitscheid, Flur 11, rund 280 m nördlich der Landstraße L 3044, zwischen den Ortsteilen Breitscheid und Rabenscheid. Südlich der Landesstraße befindet sich der Flugplatz.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	Landwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	Wald (Flurstück 5), dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Süden:	landwirtschaftliche Flächen, dahinter Wald
Im Westen:	Gehölzbestand sowie landwirtschaftliche Flächen

Zusätzlich wurde die Erschließungsstraße bis zur Landesstraße L 3044 aufgenommen.

### 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

#### 3.1 Regionalplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingetragen, s. folgende Abbildung.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches

Sie sind auch als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

Für den Bereich des Sondergebietes „Gefährdetenhilfe“ hat die Regionalplanung mit Mail vom 24. Mai 2023 bereits mitgeteilt, dass aus regionalpolitischer Sicht keine Bedenken bestehen, da „die Erweiterung dem Bestand deutlich untergeordnet“ ist.

Da allerdings auch die Grünfläche „Pfadfinder“ und das Sondergebiet „Pfadfinder“ im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz liegen, wird auf diese Belange näher eingegangen:

Gemäß Regionalplan ist in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung offenzuhalten.

Diesem Grundsatz steht der Bebauungsplan grundsätzlich nicht entgegen, da das geplante Gebäude für die Pfadfinder und der geplante Parkplatz direkt an einem Feldweg liegen und relativ kleinflächig sind. Die angrenzenden Flächen können daher weiterhin bewirtschaftet werden.

Durch das rd. 300 m<sup>2</sup> große geplante Gebäude im Sondergebiet „Pfadfinder“, welches rund 650 m<sup>2</sup> groß ist, und den geplanten Parkplatz, rund 1.700 m<sup>2</sup>, verringern sich die nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen um rund 2.350 m<sup>2</sup>. Die übrigen Flächen, daher die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pfadfinder“ werden wie bisher landwirtschaftlich als Grünfläche gepflegt. Die

Mahd dient der Futtergewinnung. Sie fällt allerdings wegen der Nutzung durch die Pfadfinder etwas niedriger im Vergleich zum Zeitraum ohne „Pfadfinder-Nutzung“ aus.

Insgesamt wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht nennenswert reduziert bzw. beeinträchtigt.

Nördlich des Sondergebietes „Gefährdetenhilfe“ wurde eine Fläche als Extensivgrünland festgesetzt, die bereits entsprechend gepflegt wird. Diese Fläche eignet sich zusätzlich zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Dies ist der Hauptgrund für die Aufnahme in den Geltungsbereich.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht eingeschränkt.

Auch das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt:

Der Stellplatz, der nur temporär benötigt wird, wird wasserdurchlässig befestigt.

Das Niederschlagswasser, welches im Sondergebiet „Pfadfinder“ anfällt, kann ebenfalls auf den angrenzenden Flächen versickern. Eine gezielte Ableitung des Niederschlagswassers ist daher nicht vorgesehen.

Auch das Niederschlagswasser des Sondergebietes „Gefährdetenhilfe“ wird wie bisher versickert. Die Nachverdichtung, die durch die Bauleitplanung angestrebt wird, erhöht das auf den befestigten/versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser. Dieses zusätzliche Wasser soll nördlich des Sondergebietes in der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 3, versickert werden.

Zum Schutz des Grundwassers ist keine Schachtversickerung o. ä. vorgesehen. Die Versickerung erfolgt breitflächig über den vorhandenen Oberboden. Hierdurch wird die Verschmutzungsgefahr reduziert, welche allerdings ohnehin grundsätzlich nicht besteht, da das anfallende Niederschlagswasser unverschmutzt bleibt. Nennenswerter Verkehr existiert zum Beispiel vor Ort nicht.

Eine Grundwasserentnahme ist nicht vorgesehen.

Die Bauleitplanung berücksichtigt daher die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Sonderbaufläche „Gefährdetenhilfe“ und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, siehe Abbildung 2. Die Grenzen der Sonderbaufläche „Gefährdetenhilfe“, farblich dargestellt, entsprechen den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, da in 2001 gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert wurde.

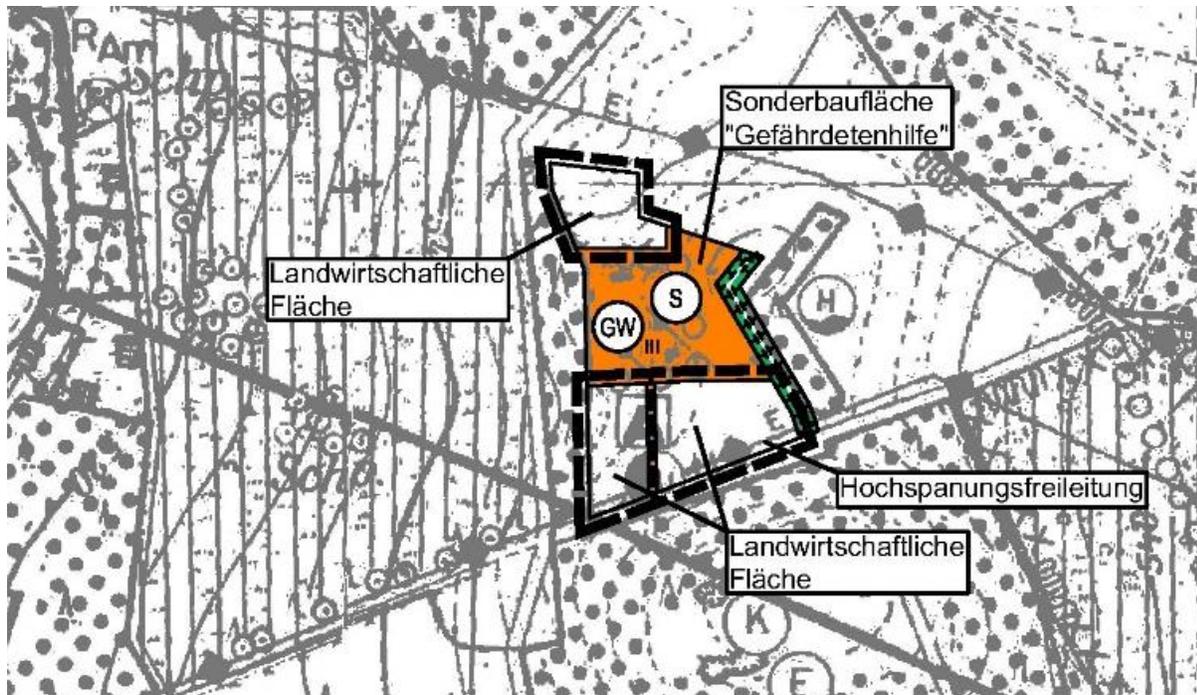


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

### 3.3 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wurde im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden daher nach dem seit 01.01.2024 geltenden BauGB unter Würdigung des § 233 (1) BauGB durchgeführt:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurden daher die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden mit Anregungen wurden förmlich abgewogen.

Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.03.2024 bis 03.05.2024 durchgeführt.

Dieser Verfahrensschritt muss allerdings wiederholt werden, da irrtümlich der Vorgang nicht im Mitteilungsblatt der Gemeinde bekannt gegeben wurde.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird daher ebenfalls erneut vorgenommen.

Die Mindestdauer des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll.

Die im ursprünglichen Verfahren nach § 4 Abs. 2, daher im Zeitraum vom 11.03.2024 bis 03.05.2024, eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Die im wiederholten Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

#### **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

In 2022 wurden eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse einschließlich Kartierungen und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt, s. Anlage. Es fanden insgesamt 4 Begehungen statt, bei denen der Planbereich nach Vögeln, Fledermäusen und Tagfalter abgesucht sowie die Biotoptypen kartiert wurden.

Die noch unbebauten Flächen werden extensiv, ohne Düngung, bewirtschaftet und temporär von den Pfadfindern als Zelt- und Lagerplatz sowie als Fußball-Golfanlage genutzt. Vor der jeweiligen Nutzung werden, wenn erforderlich, die Flächen gemäht.

Außerhalb der Zeltlagerzeiten stehen die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Nach § 30-BNatSchG geschützte Lebensräume und Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL (LRT) konnten nicht nachgewiesen werden.

Im untersuchten Bereich kommt nur eine geschützte Pflanzenart (Knöllchen-Steinbrech) vor.

Zur Erhebung der Fledermäuse wurden 2 Detektorbegehungen durchgeführt. Es wurde lediglich die Zwergfledermaus beobachtet, die wahrscheinlich ihr Quartier innerhalb des Planbereiches haben und zwar im Nordöstlich vorhandenen Gebäude, siehe Bestands- und Konfliktplan. Bei Baumaßnahmen an diesem Gebäude sollte daher gemäß Gutachten, s. Seite 20 u.a., eine vertiefte Fledermauskartierung vorgenommen werden, um Verstöße gegen § 44 (1) Satz 1-3 BNatSchG zu vermeiden.

Die Tagfalterfauna wird als verarmt eingestuft, sodass der Geltungsbereich diesbezüglich keine höhere Bedeutung hat.

18 Vogelarten wurden in einem vergrößerten Untersuchungsraum in 2022 nachgewiesen. Davon konnten lediglich die Rauchschnalbe, der Turmfalke und der Star als Nahrungsgäste beobachtet werden.

Für Vögel haben die Flächen des Geltungsbereiches daher keine Bedeutung als Lebensraum. Auch wegen eines nicht besetzten Schwalbennestes wird im Fachbeitrag darauf hingewiesen, dass Lichtemissionen zu vermeiden sind.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist eine Bauzeitenregelung bezüglich der Baufelddräumung sowie das Anbringen von 3 künstlichen Schwalbennestern wegen der Rauch-/Mehlschnalbe erforderlich. Die Baufelddräumung darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

Die Schwalbennester müssen vor den Baumaßnahmen an der Fassade eines benachbarten Gebäudes angebracht werden.

Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit den beiden Plänen verwiesen.

## **5. Altflächen**

Nördlich des Geltungsbereiches (Flurstück 16/2) hat in 2001 ein Fahrzeug mit Ölaustritt gebrannt. Die Sanierung ist abgeschlossen. Nachrichtlich wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Grundsätzlich ist denkbar, dass noch Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Generell gilt: Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind dem Regierungspräsidium zu melden und zu sanieren.

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel im geplanten Baubereich durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, mitzuteilen und eventuell sind erforderliche weitere Maßnahmen abzustimmen.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebau**

Der Gebäudebestand überdeckt eine Fläche von rund 4.500 m<sup>2</sup>, siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes fehlt die Darstellung eines rund 900 m<sup>2</sup> großen vorhandenen Gebäudes, welches als Lagerhalle genutzt wird.

Im Sondergebiet Gefährdetenhilfe, rund 2,3 ha groß, ist die Erweiterung des Gebäudebestandes um insgesamt 2 Gebäude (Ausbildungshalle mit rund 630 m<sup>2</sup>, Bürogebäude mit rund 300 m<sup>2</sup>) und einer Überdachung (Lagerfläche mit rund 680 m<sup>2</sup>) vorgesehen, siehe Abbildung 7.

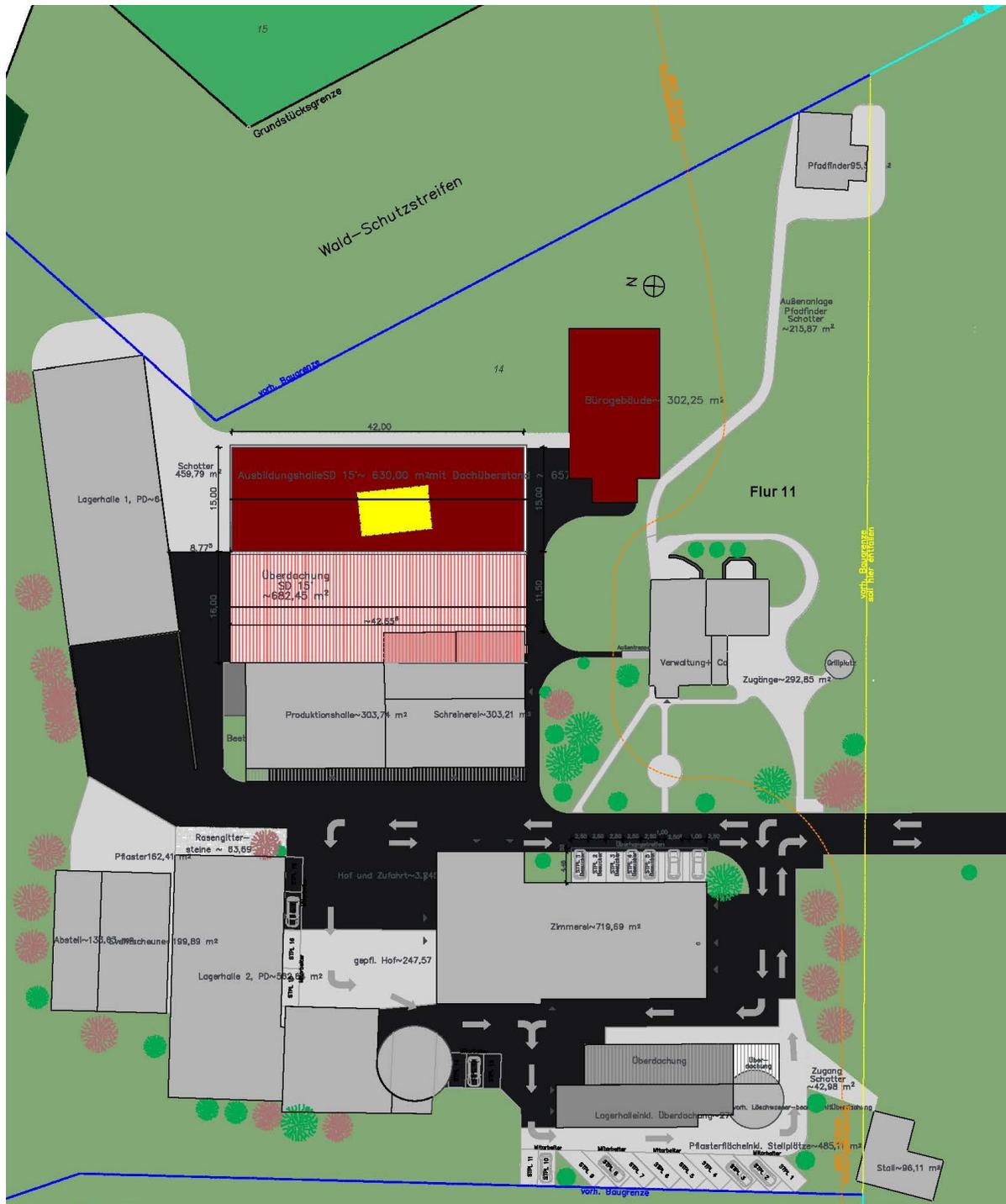


Abb. 7: Geplante Erweiterungen, flächig rot bzw. rot schraffiert dargestellt, im Bereich Sondergebiet Gefährdetenhilfe (Ausbildungshalle, Bürogebäude und Überdachung), Auszug aus Fachplanung KDREI Ingenieure und Architekten, Dillenburg, Stand September 2022

Im Sondergebiet Pfadfinder, rund 650 m<sup>2</sup> groß, ist der Bau eines rd. 300 m<sup>2</sup> großen Funktionsgebäudes (Küche, WC, Waschräume mit Gruppen- und Lagerraum) geplant, s. Kapitel 1. Weiterer Bedarf besteht auch an einer Grillhütte sowie an weiteren Stellplätzen. Auch soll die Fußball-

Golfanlage und die Flächen für das Zeltlager bauleitplanerisch abgesichert werden.

Die Bahnen der Fußball-Golfanlage müssen regelmäßig gemäht werden. Da für die Golfanlage und auch für andere Nutzungen nicht die gesamte Fläche der Grünfläche Pfadfinder, Index 2, benötigt wird, wurde festgesetzt, dass die übrige Fläche extensiv zu pflegen ist. Dies ist bereits seit einigen Jahren Praxis.

Die Planung für das Funktionsgebäude, die Stellplätze sowie die Grillhütte sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Textlich ist vorsorglich ein 350 m<sup>2</sup> großes Gebäude zugelassen worden. Die maximal zulässige Größe der Grillhütte wurde auf 100 m<sup>2</sup>, gemäß Bedarf, festgesetzt. Sie ist auf der Pfadfinderfläche mit Index 1 vorgesehen. Vorsorglich wird sie alternativ auch auf der Pfadfinderfläche mit Index 2 zugelassen.

Die Freiflächen, im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pfadfinder“ festgesetzt, werden zeitweise für die Zeltlager genutzt und stehen in der übrigen Zeit der Landwirtschaft zur Verfügung.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

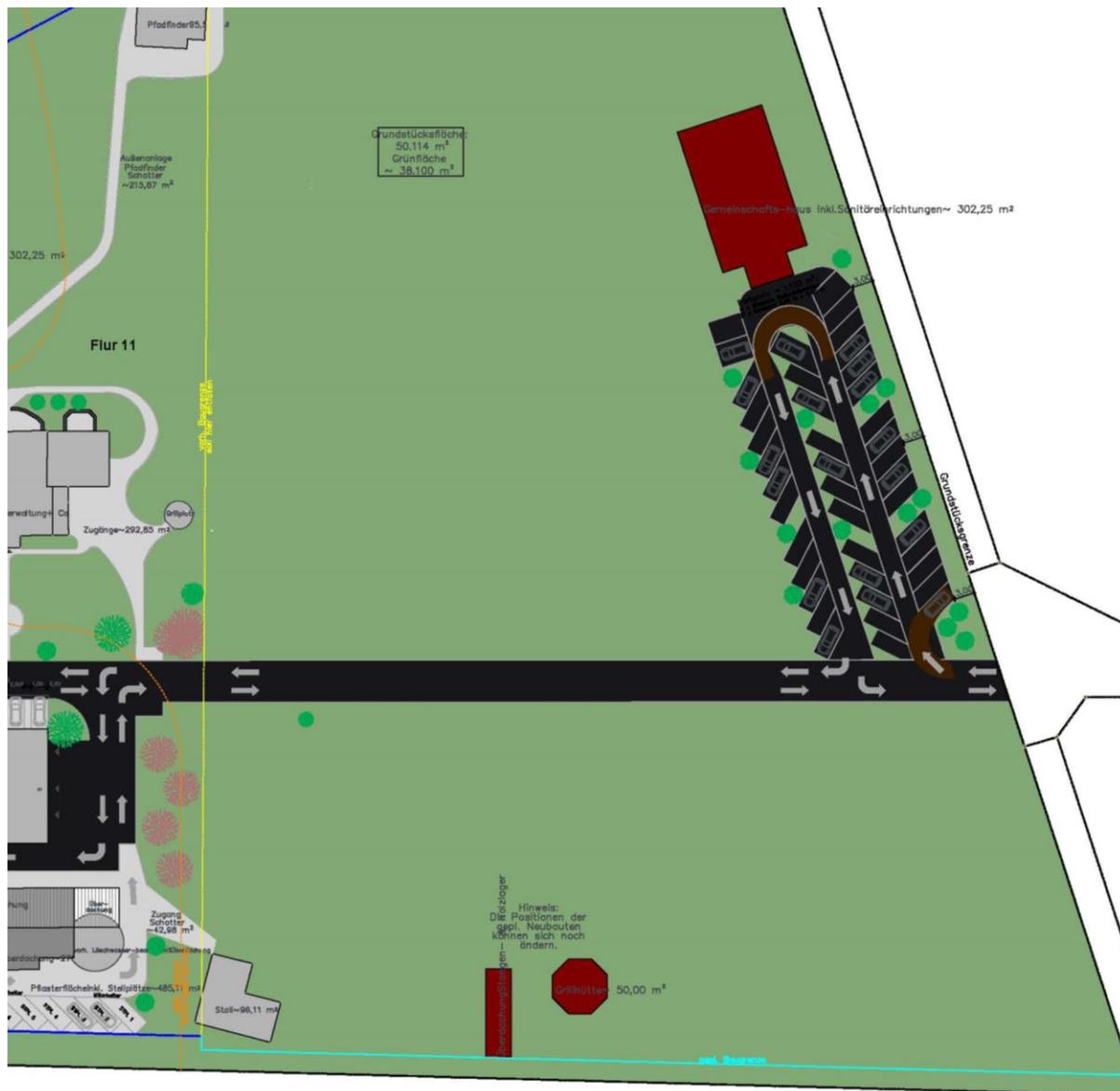


Abb. 8: Geplante Baumaßnahme im Bereich Sondergebiet Pfadfinder (Gebäude für Küche, WC, Waschräumen mit Gruppen- und Lagerraum sowie Grillhütte und Stellplätzen), Auszug aus Fachplanung KDREI Ingenieure und Architekten, Dillenburg, Stand September 2022

Da in Richtung Westen, Osten und Süden Waldflächen angrenzen, wird die Grillhütte näher als 100 m zum Waldrand errichtet werden. Gemäß § 8 Abs. 3 hessisches Waldgesetz ist daher eine forstrechtliche Genehmigung erforderlich, siehe nachrichtliche Übernahme.

Nachrichtlich wird auf die Gefahr von der Möglichkeit umstürzende Bäume hingewiesen. Sowohl vorhandene als auch geplante Gebäude stehen im gefährdeten Bereich, siehe nachrichtliche Übernahmen.

Ergänzend wird bezüglich des Bestandes und des Bedarfes auf Kapitel 1 verwiesen.

Gemäß Bestand ist im Sondergebiet Gefährdetenhilfe eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig. Im Sondergebiet Pfadfinder ist lediglich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Die Fernwirkung ist daher gering.

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet Gefährdetenhilfe ist mit 0,4 relativ niedrig, aber ausreichend hoch für die vorhandenen und geplanten Gebäude, festgesetzt. Im Sondergebiet für die Pfadfinder wurde sie mit 0,9 sehr hoch gewählt, damit zusätzlich zum Gebäude auch die Freiflächen, sofern erforderlich, befestigt werden können.

Gestalterische Festsetzungen wurden für die Gebäude nicht aufgenommen, da das Gebiet gut eingegrünt ist und daher die Fachplanungen nicht eingeschränkt werden müssen.

Die textliche Festsetzung zur Eingrünung der Müllabfallbehälter wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzung ist grundsätzlich lediglich für das Sondergebiet Pfadfinder wegen des angrenzenden Feldweges wichtig.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch eine bereits vorhandene Straße sichergestellt. Sie wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, s. Kap. 6.3.1.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist bzw. die Pflanzstreifen ihre Funktion behalten.

Für die jeweiligen Nutzungen sind Stellplätze erforderlich, die innerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhanden sind. Für das Sondergebiet Pfadfinder wurde ein Parkplatz festgesetzt. Dieser kann grundsätzlich auch von der Gefährdetenhilfe genutzt werden.

### **6.2.2 Energie**

Im Sondergebiet Gefährdetenhilfe ist eine 90 kW<sub>peak</sub> Photovoltaikanlage installiert.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angezogen und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B.

LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

### 6.2.3 Wasserwirtschaft

#### 6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen (DN 150) für das Sondergebiet Gefährdetenhilfe sind bereits vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwasserfernleitungsnetz DN 300 der Wasserwerke Dillkreis Süd.

An diese Fernwasserleitung sind die Wasserversorgungsleitungen des Sondergebietes angeschlossen.

Die Trinkwasserfernleitung DN 300 ist am Hochbehälter Höllberg, der ein Fassungsvermögen von insgesamt 2.000 m<sup>3</sup> hat, angeschlossen. Dieser Hochbehälter wird mit Wasser aus den beiden Tiefbrunnen (TB) Hohenroth I und II versorgt.

Die Fördermengen dieser beiden Tiefbrunnen in den letzten 5 Jahren sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle: Fördermengen der Tiefbrunnen Hohenroth I und II in den Jahren 2019 - 2023

Jahr (a)	TB Hohenroth I (m <sup>3</sup> )	TB Hohenroth II (m <sup>3</sup> )
2019	313.634	500.353
2020	317.545	568.600
2021	303.728	363.590
2022	409.894	451.290
2023	275.911	289.030

Für den Tiefbrunnen Hohenroth I dürfen gemäß Genehmigung 600.000 m<sup>3</sup>/a, bewilligt bis 30.11.2036, und für den Tiefbrunnen Hohenroth II 595.000 m<sup>3</sup>/a, bewilligt bis 01.04.2049, gefördert werden. Es wird daher lediglich 50 - 60 % der genehmigten Mängel gefördert.

In 2023 sank die Wasserentnahme aus den beiden o.g. Tiefbrunnen, da in 2023 ein weiterer Tiefbrunnen im Gewinnungsgebiet Mademühlen in Betrieb genommen wurde.

Die Wasserwerke Dillkreis Süd haben daher auch unter Würdigung des Klimawandels ausreichend Trinkwasserreserven.

Durch regelmäßige Investitionen besteht eine große Versorgungssicherheit.

Die nächste Tabelle enthält den Wasserverbrauch der letzten 5 Jahre im Plangebiet

Tabelle: Wasserverbrauch in den Jahren 2019 – 2023

Jahr (a)	Verbrauch (m <sup>3</sup> )
2019	99
2020	116
2021	136
2022	140
2023	138

Für das Gebäude im Sondergebiet Pfadfinder ist der Ausbau der Wasserversorgungsleitungen innerhalb des Sondergebietes vorgesehen. Da dieses Gebäude nicht ganzjährig genutzt wird, ist der zusätzliche Trinkwasserbedarf gering.

Für die geplante Nutzung in der Sonderbaufläche Pfadfinder sowie für die Nutzung im angrenzenden Bereich wird in den nächsten Jahren von einem Verbrauch in Höhe von etwa 150 m<sup>3</sup>/a ausgegangen.

Der Anstieg ist unter Betrachtung des Gesamt-Wasserverbrauches daher völlig unbedeutend und nicht relevant.“

Für Löschwasser stehen 350 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Nach jetzigem Wissensstand besteht ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die vorhandene Löschwassermenge ist daher mehr als ausreichend.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Braunkohlegrube Phönix-Glückauf“. festgesetzt 30.01.1991, und in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Tiefbrunnen Ludwig Haas I, festgesetzt am 14.12.1987. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ausnahmen von den Verboten sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **6.2.3.2 Abwasserableitung und Grundwasserneubildung**

Das Sondergebiet ist über eine Druckleitung an die Kanalisation, die am Flugplatz vorhanden ist, angeschlossen.

Über diese Druckleitung wird lediglich das Schmutzwasser abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird dezentral in Zisternen gesammelt und bei Überlauf versickert das Wasser breitflächig über die belebte Bodenzone. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes, siehe nachrichtliche Übernahmen.

Alle Dachflächen und versiegelten Oberflächen sind daher nicht am Kanal angeschlossen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers des Sondergebietes Pfadfinder ist ebenfalls über diese Druckleitung vorgesehen.

Auch das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Dies ist in den textlichen Festsetzungen verankert.

Da das nicht verbrauchte Niederschlagswasser breitflächig versickert wird und dies auch für die zusätzlich ermöglichten Baumaßnahmen vorgesehen ist, wirkt sich die Planung nicht auf das Grundwasser aus.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreis Ausschuss des Kreises Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. Hiervon ist allerdings nicht auszugehen, da die Gebäude ohne Keller errichtet werden.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Indices 1 und 2 wurden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Zusätzlich wurden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland, Index 3 und 4, aufgenommen. Die Fläche mit Index 3 soll weiterhin extensiv bewirtschaftet werden und dient gleichzeitig der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Fläche mit Index 4 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt. Da diese Flächen sowohl im Gefährdungsbereich zum Wald liegen und aufgrund ihrer Lage nicht benötigt werden, sollen diese Flächen extensiv gepflegt werden. Auch dies erfolgt seit einigen Jahren.

Die Flächen werden weder beweidet noch gedüngt.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wobei teilweise eine geringfügige Verlagerung vorgenommen wurde. Sie sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen als geschlossener Gehölzgürtel zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen darf zweimal unterbrochen werden. Dies ist erforderlich um die nördlich gelegenen Flächen (Feldweg und landwirtschaftliche Flächen) erreichen zu können.

Standortfremde Gehölze dürfen wegen der besonderen Lage des Gebietes nicht verwendet werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschluß bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Im Bereich des Sondergebietes „Gefährdetenhilfe“ ist die Pflanzung von mindestens 15 Laubbäumen vorgesehen. Dies wurde festgesetzt.

60 % der Grünfläche Pfadfinder, Index 2, ist extensiv zu pflegen. Dies erfolgt bereits seit einigen Jahren. Eine Düngung erfolgt nicht und im Allgemeinen wird nur einmal gemäht.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

#### **6.4 Artenschutz**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt, siehe Anlage.

Die Baufelddräumung ist gemäß diesem Fachbeitrag nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Auch müssen mindestens 3 Schwalbennester vor Baubeginn im Sondergebiet Gefährdetenhilfe angebracht werden.

Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen.

#### **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 10.563 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch Entnahme von Punkten aus einem Ökopunktekonto.

#### **8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)**

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich.

09.10.2024

.....  
(Bürgermeister)

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

