

Gemeinde Dietzhöhlztal

Flächennutzungsplan- Änderung „Feuerwehrgerätehaus“ Gemarkung Mandeln

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 4
Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Behörden gem. § 4 (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

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes.....	11
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	11
5.	Altflächen	12
6.	Planung	12

1. Veranlassung

Das Feuerwehrgerätehaus von Mandeln wurde vom technischen Dienst beanstandet. Er hat einen unverzüglichen Handlungsbedarf aufgezeigt. Der Handlungsbedarf betrifft sowohl sicherheitstechnische als auch bauliche Mängel:

In der Fahrzeughalle werden die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den Fahrzeugen und Gebäudeteilen von mindestens 0,5 m nicht eingehalten.

Auch fehlt zum Beispiel eine Raumlüftung zur Vermeidung der Ausbreitung von Abgasen. Es besteht keine räumliche Trennung der Umkleide zur Halle. Auch gibt es keine geschlechtergetrennte Umkleidemöglichkeiten.

Die Zahl der Stellplätze und der Stauraum vor den Toren ist zu gering.

Die Laufwege der ankommenden Einsatzkräfte kreuzen sich mit den Verkehrswegen der ausrückenden Löschfahrzeuge.

Da diese Mängel am heutigen Standort nicht behoben werden können, ist die Verlagerung vorgesehen.

Da der neue Standort im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches, rd. 5.100 m² groß, liegen am südlichen Ortsrand von Mandeln, Flur 2, und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: landwirtschaftliche Flächen, dahinter Gewässer „Nonnbach“

Im Osten: landwirtschaftliche Flächen

Im Süden: landwirtschaftliche Flächen

Im Westen: „Laaspher Straße“ (Landesstraße L 3043)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt, überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, s. Abb. 1 und 2.

Der Auszug aus der Plankarte des Regionalplanes zeigt auch, dass dies fast für alle an den Ortsteil Mandeln angrenzenden Flächen zutrifft.

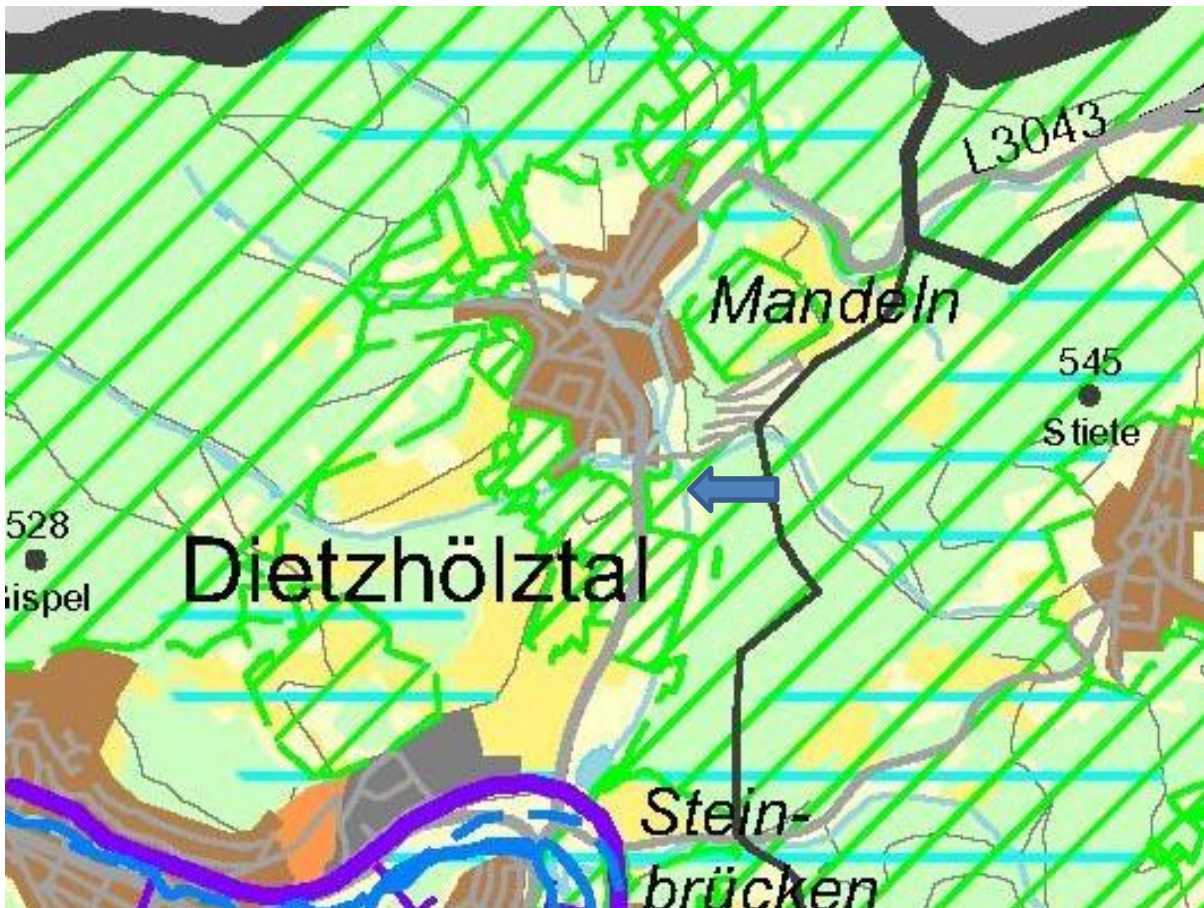


Abb. 1: Auszug aus der Plankarte des Regionalplanes mit Kennzeichnung des Gebietes (blauer Pfeil)

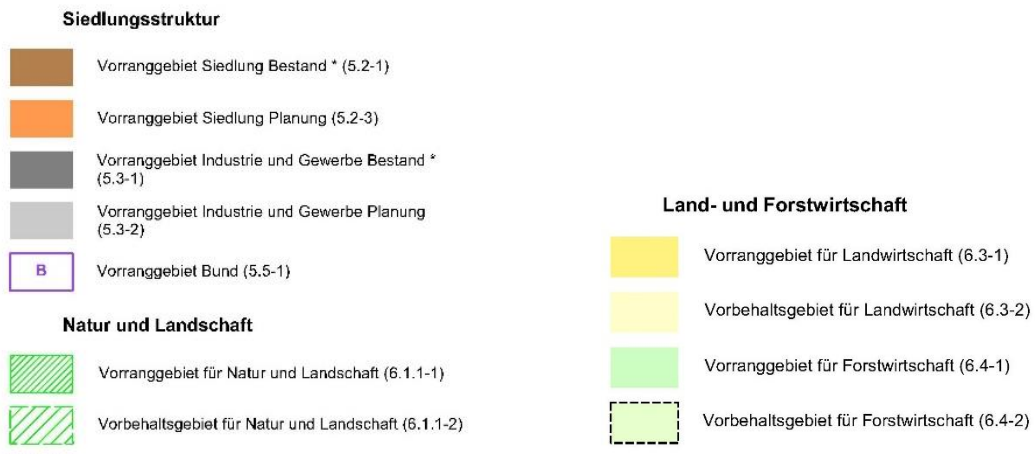


Abb. 2: Auszug aus der Legende des Regionalplanes

Im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sollen gemäß Grundsatz 6.1.1-2 überörtliche Biotopverbundsysteme gesichert und entwickelt werden. Hierunter fallen Vogelschutzgebiete, großflächige Kompensationsflächen sowie Flächen zum Aufbau und zur Sicherung eines überörtlichen Biotopverbundsystems.

Ein FFH- und ein Vogelschutzgebiet liegen in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich, s. Abb. 3.

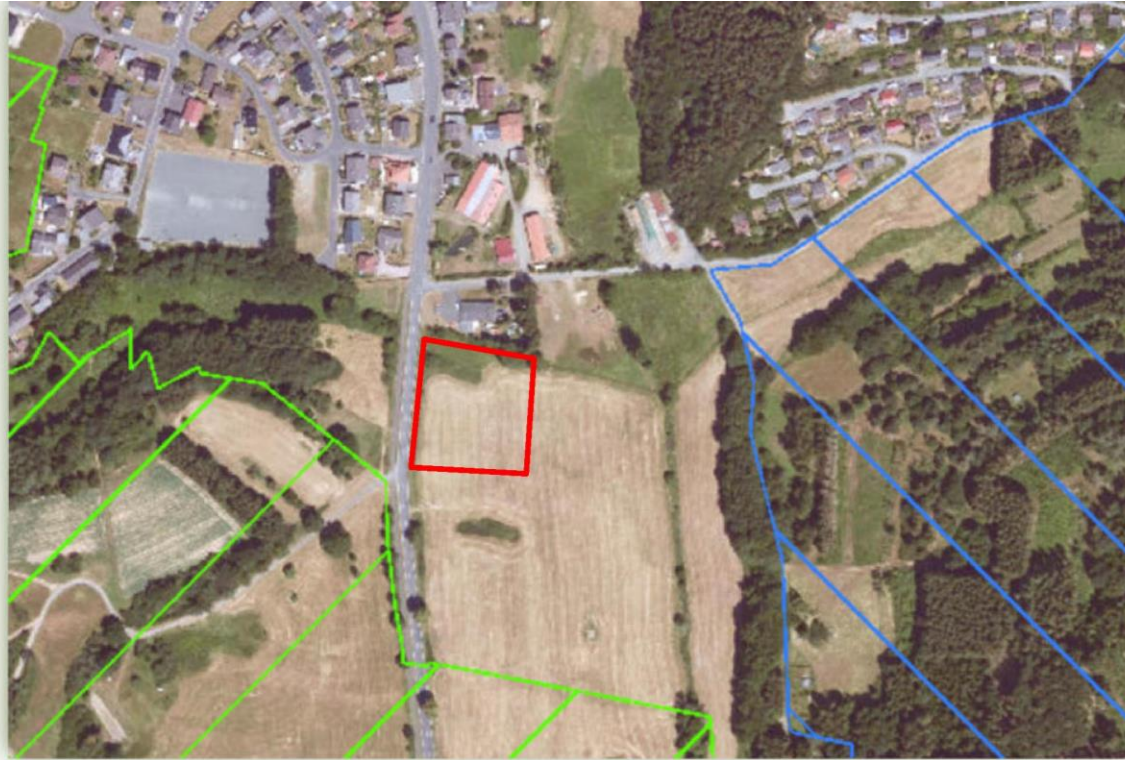


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs und der europäischen Schutzgebiete

Datenbereitstellung: Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie/ © Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie




Legende:  = FFH-Gebiet  = Vogelschutzgebiet
 = Geltungsbereich des B.-Plans

Abb. 3: Grenzen des FFH- und des Vogelschutzgebietes mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Quelle: Text „Biotypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, erstellt von der biologischen Planungsgemeinschaft Möller

Die Grenzen des FFH-Gebietes „Extensivgrünland bei Mandeln“ befinden sich in unmittelbarer Nähe mit etwa 14 m zum südlichen Geltungsbereich und die Grenzen des Vogelschutzgebietes „Hauberge bei Haiger“ etwa 150 m östlich des Geltungsbereiches.

Wegen der Darstellungen im Regionalplan und der nahegelegenen beiden Schutzgebiete wurden eine Vorprüfung für das FFH-Gebiet und eine Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet für die verbindliche Bauleitplanung erstellt.

Es sind gemäß dieser Vorprüfung keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Die Gemeinde hat mehrere Standorte untersucht. Oberste Priorität hatte, wegen der geplanten Nutzung als Feuerwehrstandort, die gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Die möglichen Standorte liegen alle außerhalb der bebauten Ortslage, da innerhalb der Ortslage keine geeigneten Grundstücke in der erforderlichen Größe für das Gebäude und die Stellplätze zur Verfügung stehen. Hierbei wurde unter anderem auch geprüft, ob die innerörtlichen Straßen, die befahren werden müssten, ausreichend breit für Feuerwehrfahrzeuge sind.

Die Fläche, die in der nächsten Abbildung dargestellt ist, war zunächst als neuer Standort für die Feuerwehr favorisiert worden, da die Fläche verkehrlich schnell erreichbar ist und die Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind. Da sie allerdings nicht direkt an Ortslage angrenzt, wurde sich gegen diesen Standort entschieden.



Abb. 4: potentieller Feuerwehrstandort, westlich der L 3045 gelegen

Auch die Fläche, die nördlich der Sporthalle am Hammerweiher liegt, wurde in die Prüfung einbezogen. Die Entfernung zu Mandeln und auch die schlechte verkehrliche Erschließung sprachen gegen diesen Standort. Für die verkehrliche Erschließung hätte die Zufahrt zur Sporthalle mitbenutzt werden müssen. Dies hätte zu zu großen Restriktionen für den Sporthallenbetrieb geführt. Es hätte z.B. vor allem bei Einsätzen durch ausfahrende Feuerwehrfahrzeuge eine Gefährdung für die Sporthallenbesucher bestanden. Auch hätten sich die Wege der Einsatzkräfte mit den Wegen der Sporthallenbesucher gekreuzt, was aus Sicherheitsgründen ebenfalls zu vermeiden ist.

Einer 2. Zufahrt auf freier Strecke könnte Hessen Mobil wegen der räumlichen Nähe der beiden Zufahrten ebenfalls nicht zustimmen., s. Abb.5

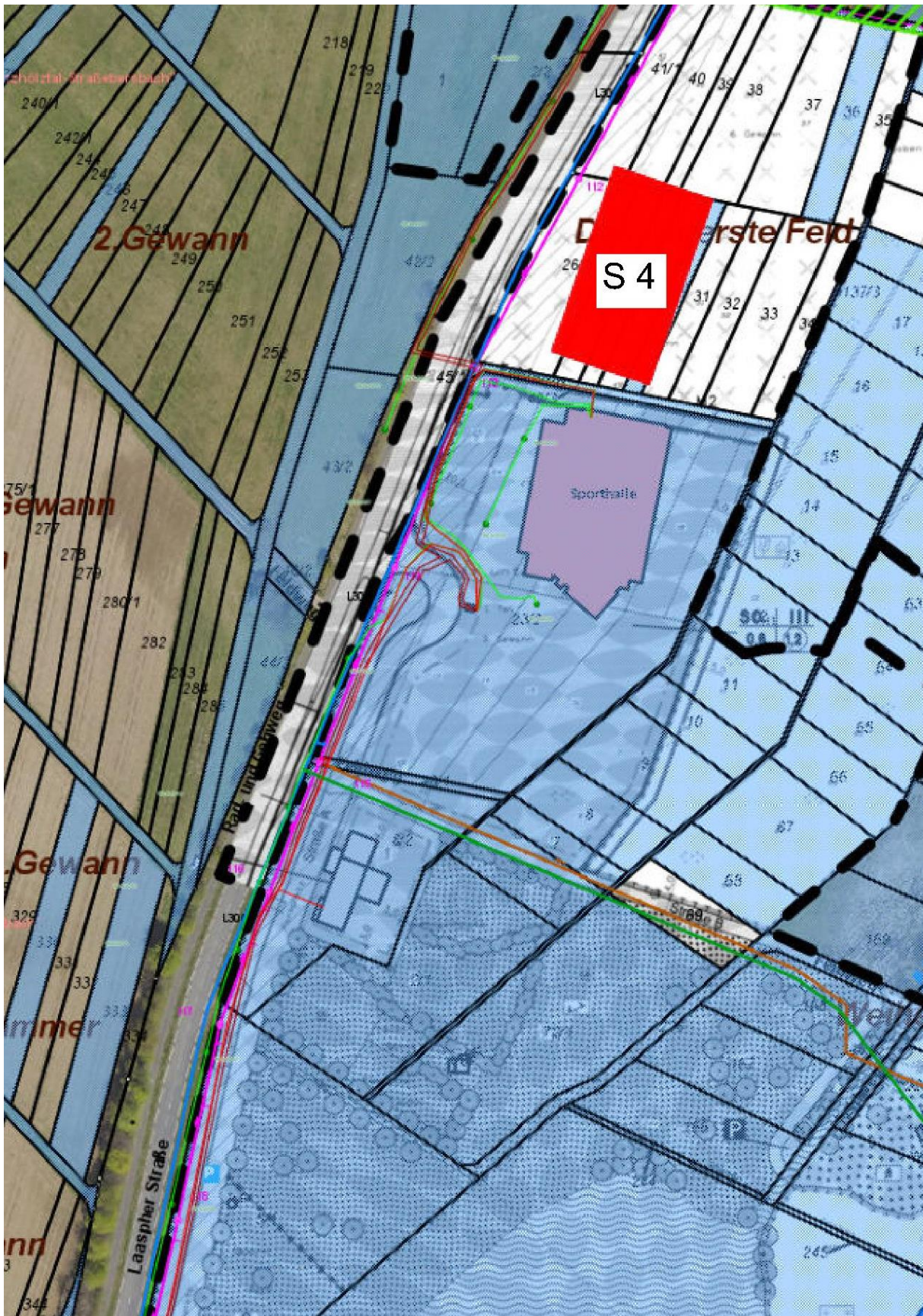


Abb. 5: Lageplan Sporthalle Hammerweiher mit grundsätzlich denkbarem neuen Feuerwehrstandort (S4)

Zwei weitere denkbare Standorte sind in Abbildung 6 dargestellt.



Abb. 6: Alternativflächen S1 und S2, südlich von Mandeln gelegen

Die Fläche S2 liegt im FFH-Gebiet 5116-302 und ebenfalls losgelöst von der Ortslage. Gemäß der vorliegenden Grunddatenerfassung handelt es sich bei der Fläche um den Lebensraumtyp (LRT) 6510 (frische Variante) und damit um ein Erhaltungsziel des Schutzgebietes.

Da die Fläche S1 außerhalb des FFH-Gebietes liegt, gut und schnell erreichbar ist und an den Ortsrand angrenzt, wurde letztendlich diese Fläche gewählt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche mit dem zusätzlichen Hinweis „ökologisch wertvolles Dauergrünland“ dargestellt, s. Abb. 7.

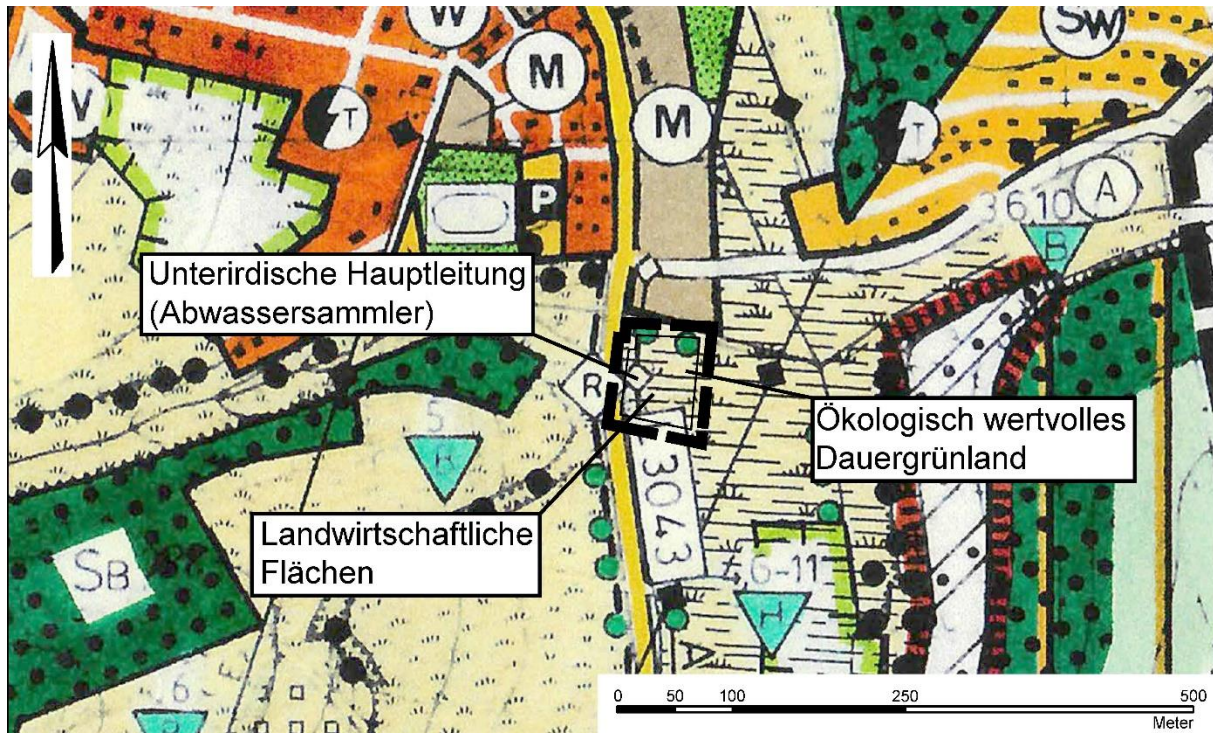


Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintrag des Planbereiches

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

Für die Bauleitplanung wurde eine intensive Untersuchung der Flora und Fauna vorgenommen, s. Abb. 8.

Nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich erheblich verkleinert. Diese Verkleinerung war möglich, da durch die zwischenzeitlich verfestigte vorliegende Fachplanung ein geringerer Flächenbedarf aufgezeigt wurde.

Wertvolles Dauergrünland ist von der Planung nur noch sehr kleinflächig betroffen, siehe folgende Abbildung 8.

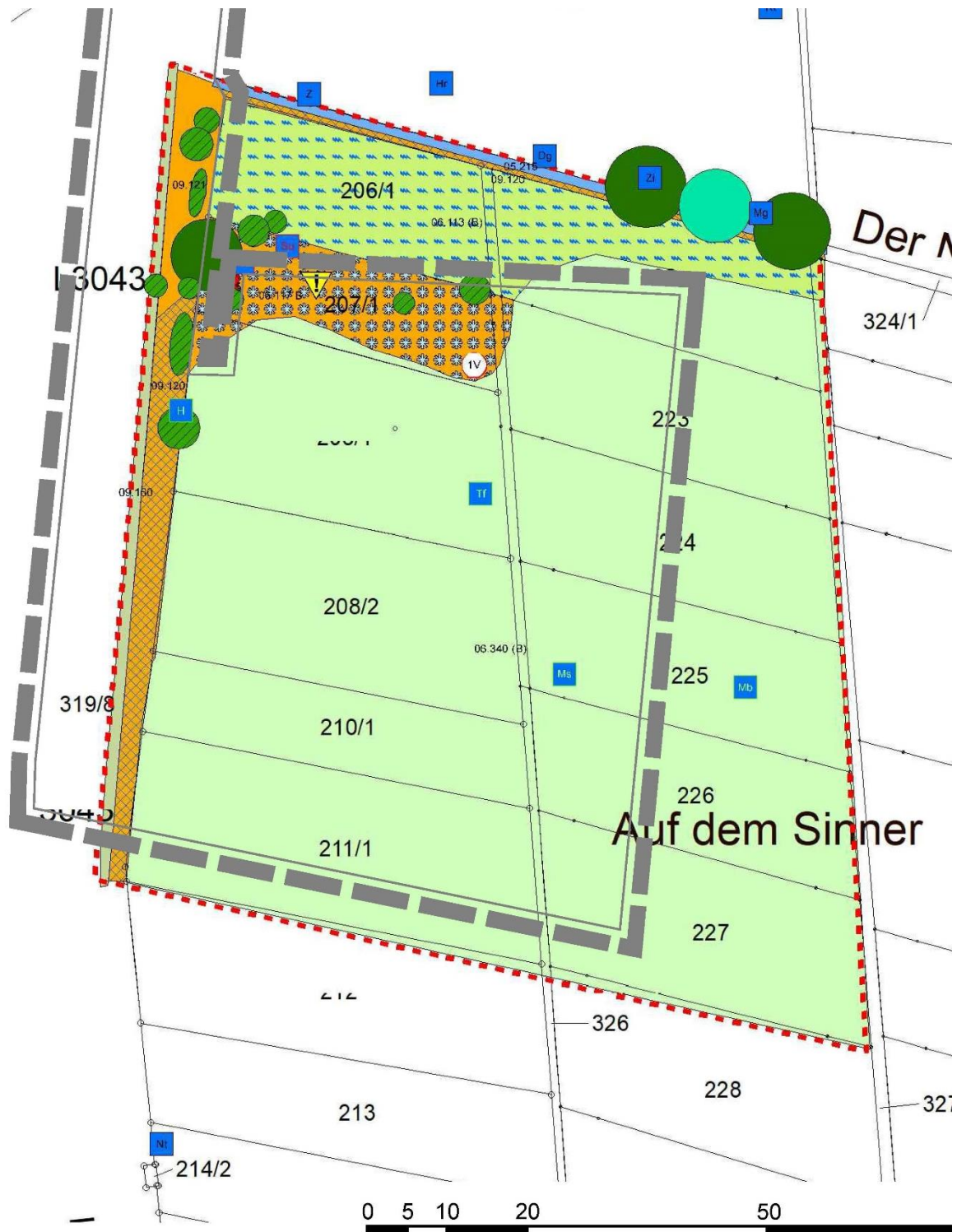


Abb. 8: Überlagerung des Bestandsplanes mit dem Bebauungsplan

Die landwirtschaftlichen Gegebenheiten flossen ebenfalls in die Überprüfung ein:
 Die Flächen sind bis auf ein Flurstück im Besitz der Gemeinde. Diesbezüglich bemüht sich die Gemeinde noch um den Erwerb der Fläche.
 Der Landwirt, der die Flächen bis 2023 bewirtschaftet hat, ist im Haupterwerb tätig und steht der Maßnahme, auch weil es sich um ein Feuerwehrgerätehaus handelt, positiv gegenüber.
 Der Hof des Landwirten liegt rund 100 m entfernt. Die Fläche war daher für ihn gut erreichbar.

Es handelt sich allerdings nicht um keine ertragreichen Böden, sodass lediglich eine einmalige bzw. zweimalige Mahd je Jahr vorgenommen wurde.

Die Feuchtfläche wurde von der Bewirtschaftung ausgenommen, sodass nur etwa 4700 m² Fläche für den Landwirten verloren gehen.

Der Landwirt hat in 2023 von der Gemeinde neue Pachtverträge mit insgesamt etwa 4 ha erhalten. Die für den Landwirten verfügbaren Flächen wurden daher sogar noch vergrößert.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird 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).

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurden abgewogen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung 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 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Rechtswirksamkeit wird durch ortsübliche Bekanntmachung erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt wurde.

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

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

In 2021 wurden Flora und Fauna erhoben sowie eine Vorprüfung für das nahegelegene Vogelschutzgebiet und das nahegelegene FFH-Gebiet erstellt.

Bei den Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität, die mäßig artenreich sind.

Eine kleine Teilfläche ist allerdings auch als Feucht- und Nasswiesenbrache kartiert worden. Feucht- und Nasswiesen wurden entlang des am nördlichen Rand verlaufenden Nonnbaches nachgewiesen.

Das Rotkehlchen und der Sumpfrohrsänger brüten gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag im Planbereich.

5. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Ablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

6. Planung

Für das Feuerwehrgerätehaus wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich wurde auf die zwischenzeitlich erstellte Fachplanung, siehe nächste Abbildung, angepasst und daher gegenüber dem Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und 3 Abs. 1 BauGB erheblich reduziert.

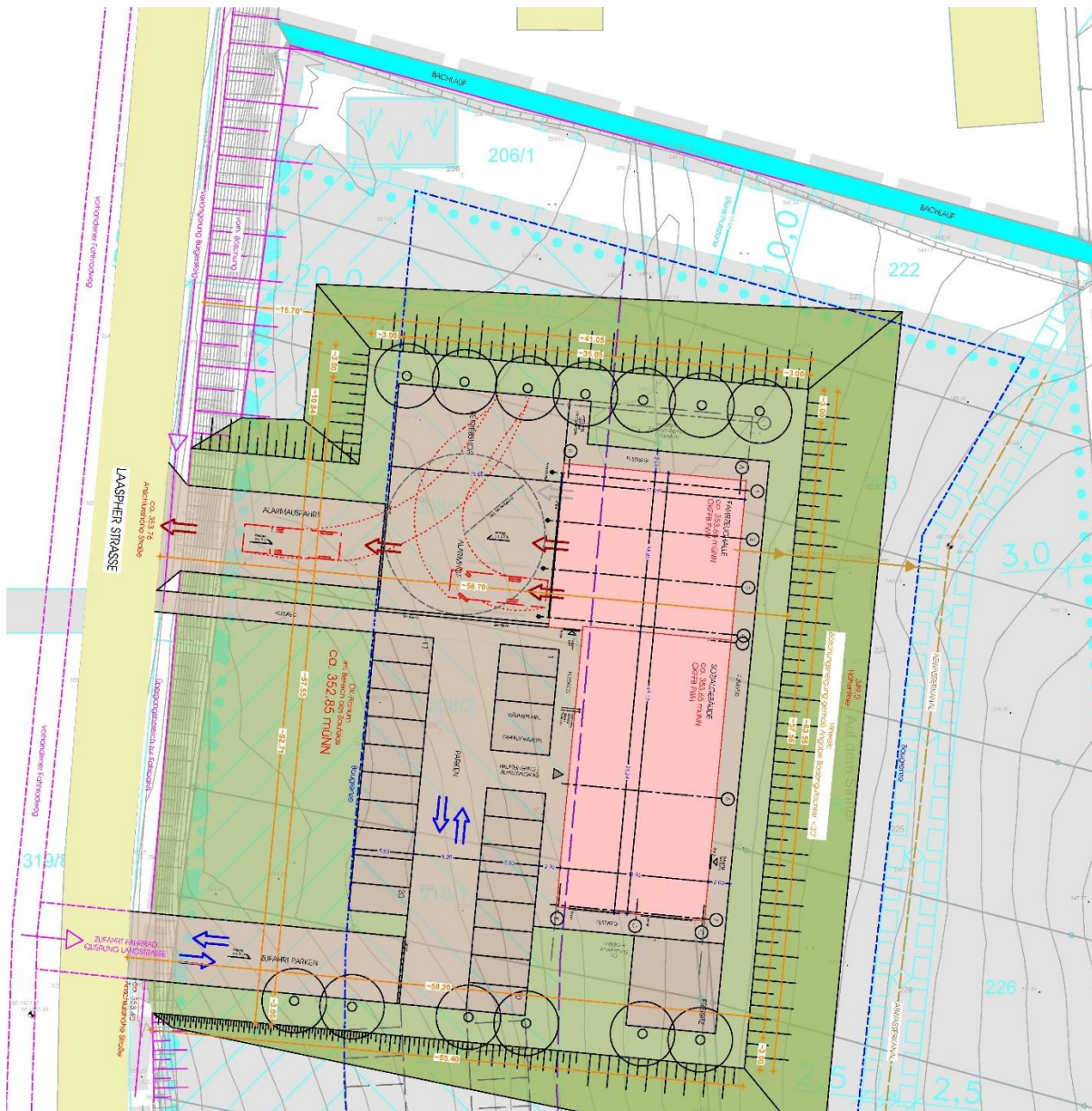


Abb. 9: Lageplan der Fachplanung, Stand Oktober 2023 (Quelle: Büro Bautech, Burbach)

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Landesstraße L 3043 („Laaspher Straße“) sichergestellt.

Entlang der L 3043 ist die Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStrG zu beachten. Hieran schließt sich die 20 m tiefe Baubeschränkungszone an. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nachrichtlich einige Hinweise über die geltenden Verbote aufgenommen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Für die elektrische Energieversorgung muss lediglich der Anschluss für das Feuerwehrrätehaus verlegt werden.

Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden, s. nachfolgende Abbildung. Die Wasserversorgungsleitung liegt in der Parzelle der Landesstraße.

Es ist daher lediglich ein Hausanschluss erforderlich. Der durch die Planung zusätzlich erforderliche Trinkwasserverbrauch ist verschwindend gering, da auch am ehemaligen Standort des Feuerwehrgerätehauses Trinkwasser benötigt wurde. Dieses Trinkwasser wird im Wesentlichen für sanitäre Einrichtungen benötigt.

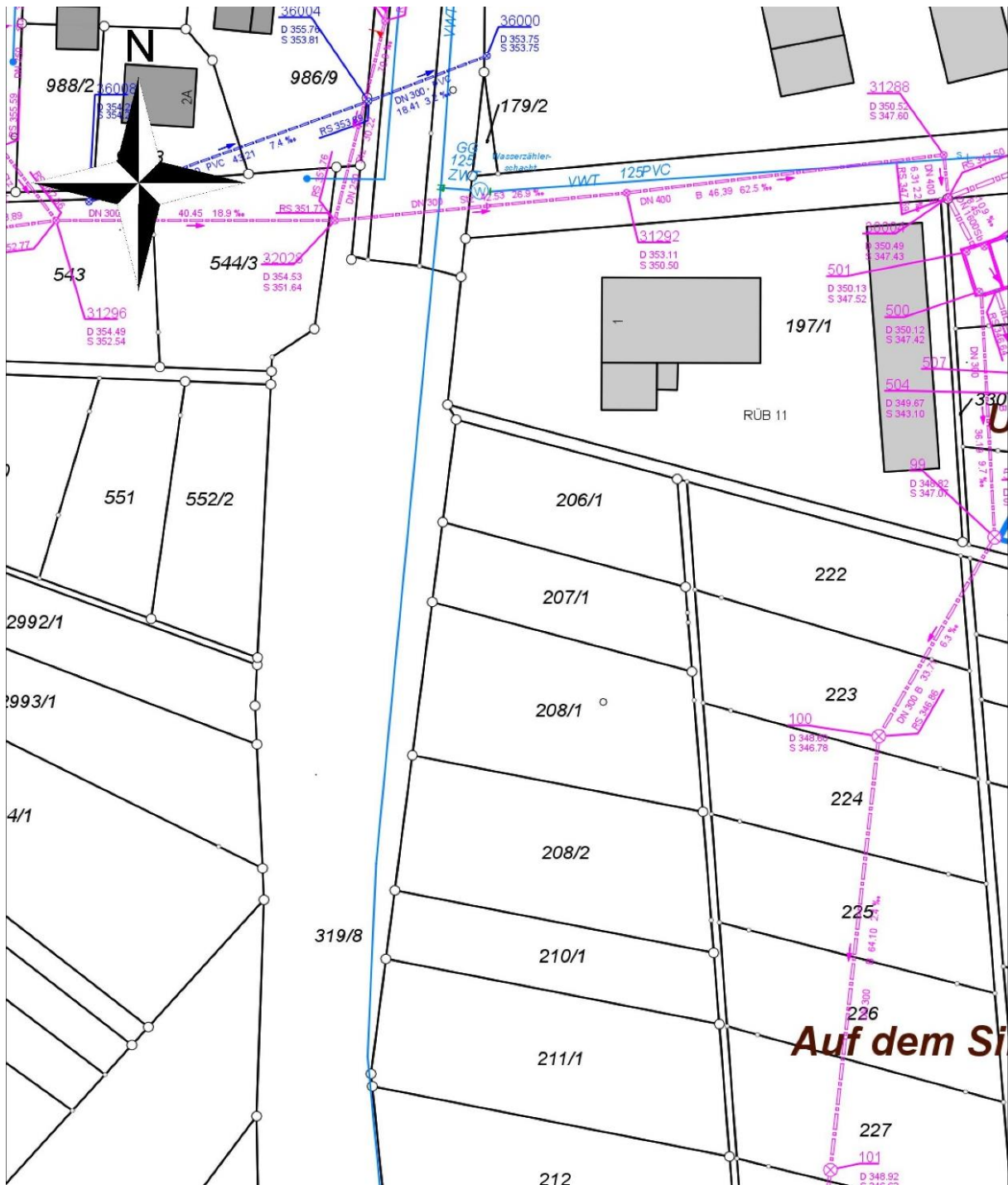


Abb. 10: Lageplanauszug „Wasserversorgungsleitung“

Aus dieser Leitung können 70 m³/h entnommen werden.

Ein öffentlicher Kanal, DN 300, verläuft von Nord nach Süd östlich des Geltungsbereiches, siehe folgende Abbildung. Das anfallende Schmutzwasser soll in diesen Kanal eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser, welches nicht versickert bzw. verbraucht werden kann, soll in das nahegelegene Gewässer eingeleitet werden. Da die heutigen Niederschlagswassermengen, die in das Gewässer fließen, nicht erhöht werden dürfen, ist die Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich. Auch muss ein Einleiterantrag gestellt werden.

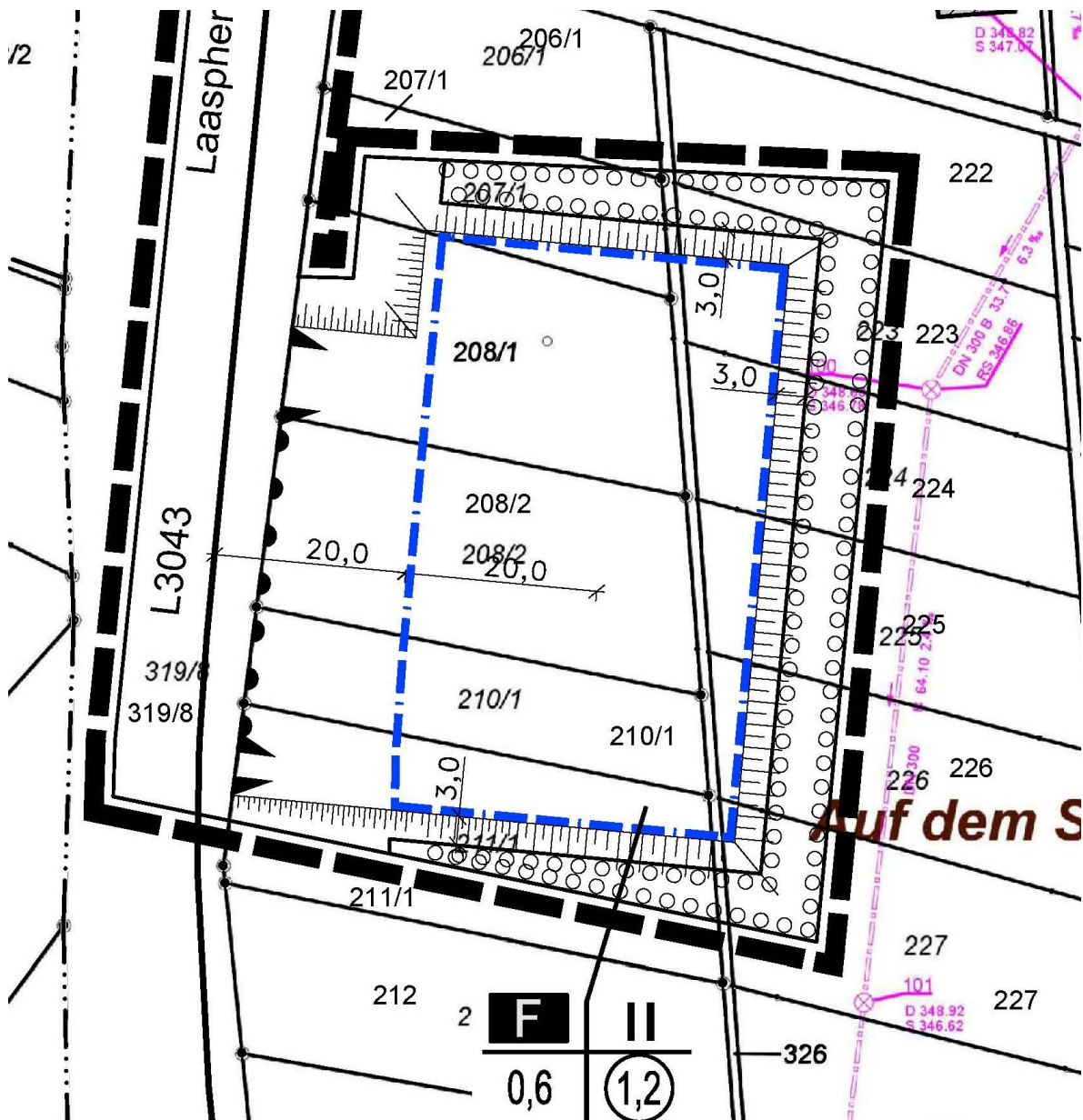


Abb. 11: Auszug aus dem Lageplan der Kanalisation mit Eintrag des Bebauungsplanes

05.02.2024

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

