

# **Gemeinde Dietzhöhlztal**

## **Flächennutzungsplan- Änderung „Feuerwehrgerätehaus“ Gemarkung Mandeln**

### **Begründung gem. § 5 (5) BauGB**

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3  
BauGB  
vom 25.11.2024 bis 10.01.2025

#### **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>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....	11
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>12</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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.

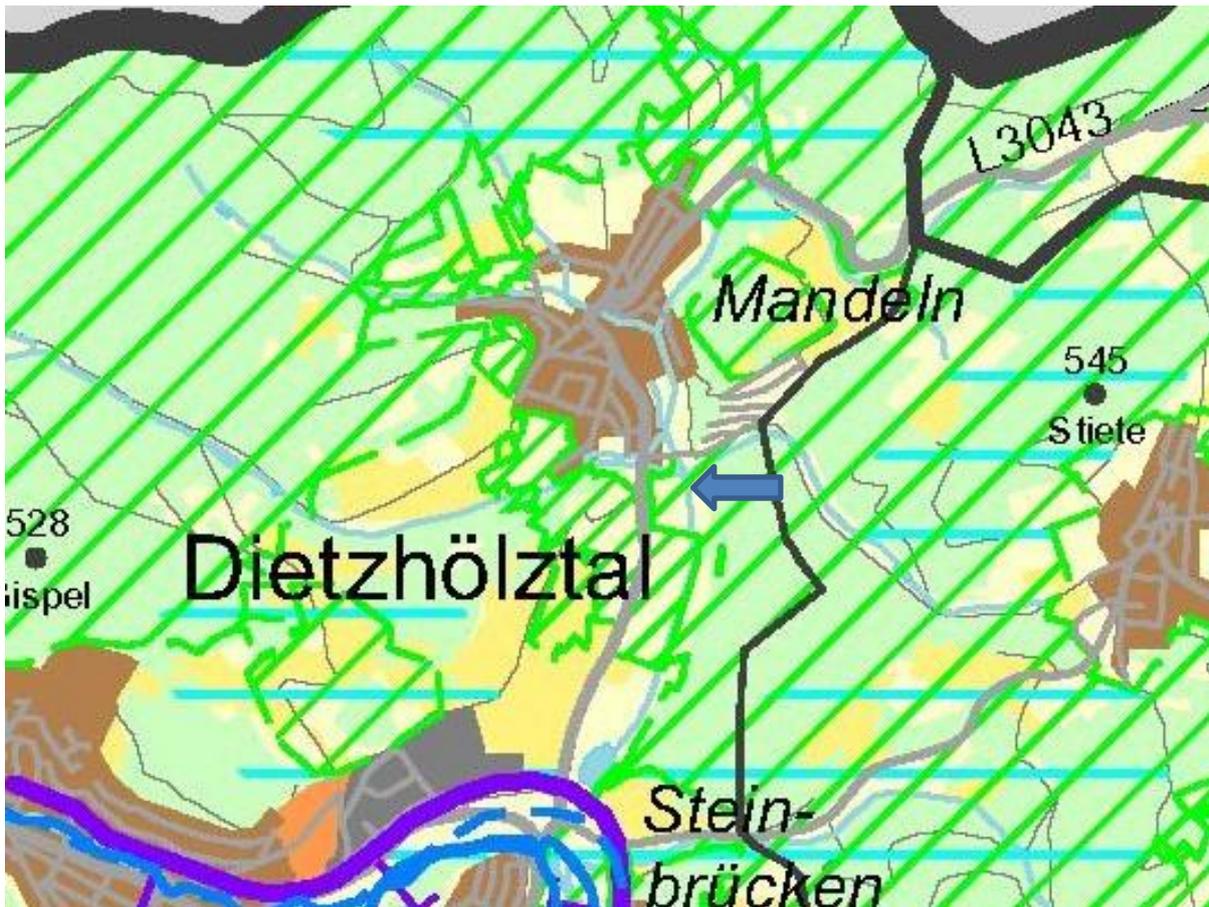


Abb. 1: Auszug aus der Plankarte des Regionalplanes mit Kennzeichnung des Gebietes (blauer Pfeil)



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

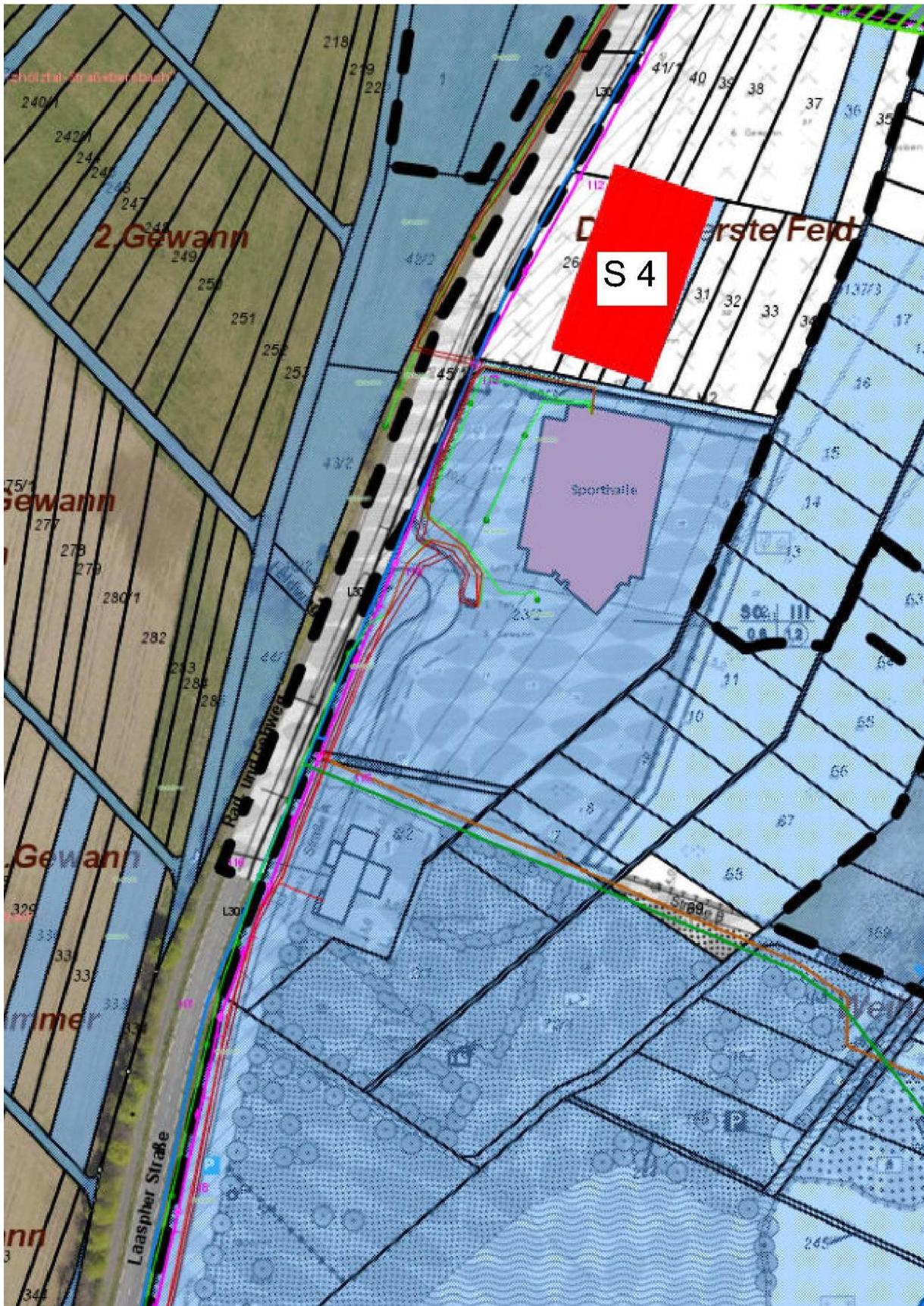


Abb. 5: Lageplan Sporthalle Hammerweiher mit grundsätzlich denkbarem neuen Feuerwehrstandort (S4)

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.

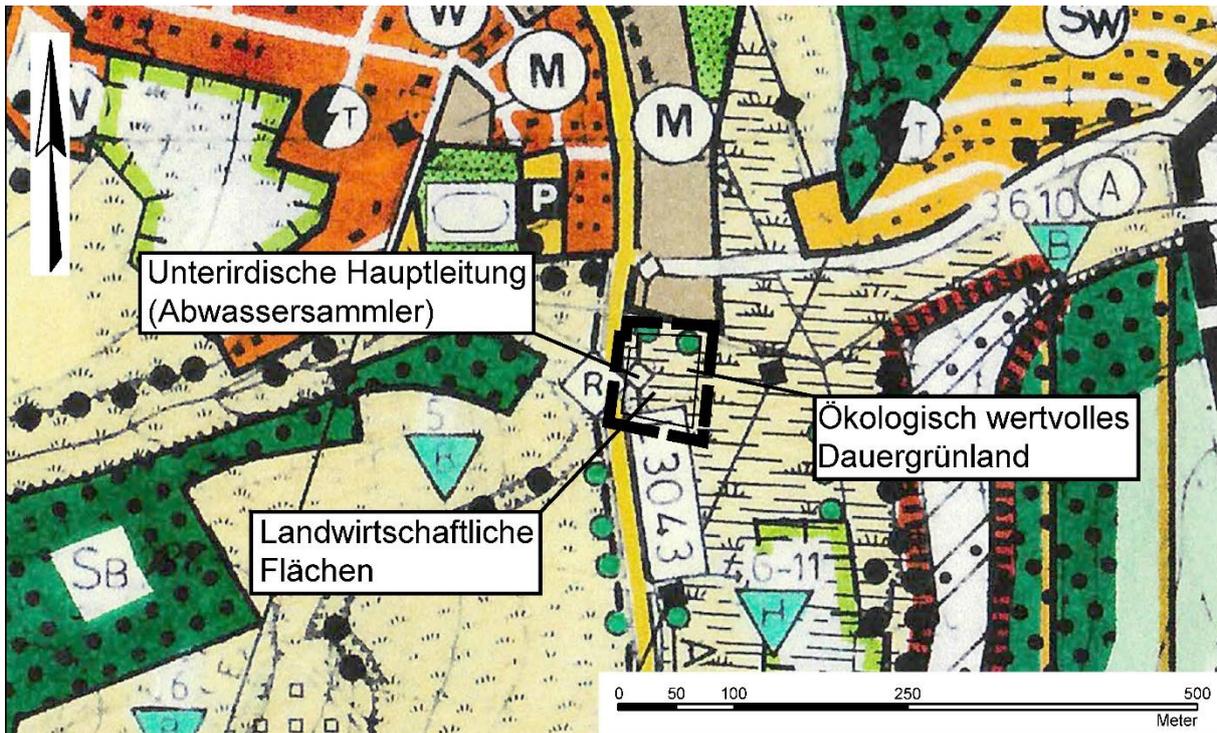


Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintrag des Planbereiches

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.

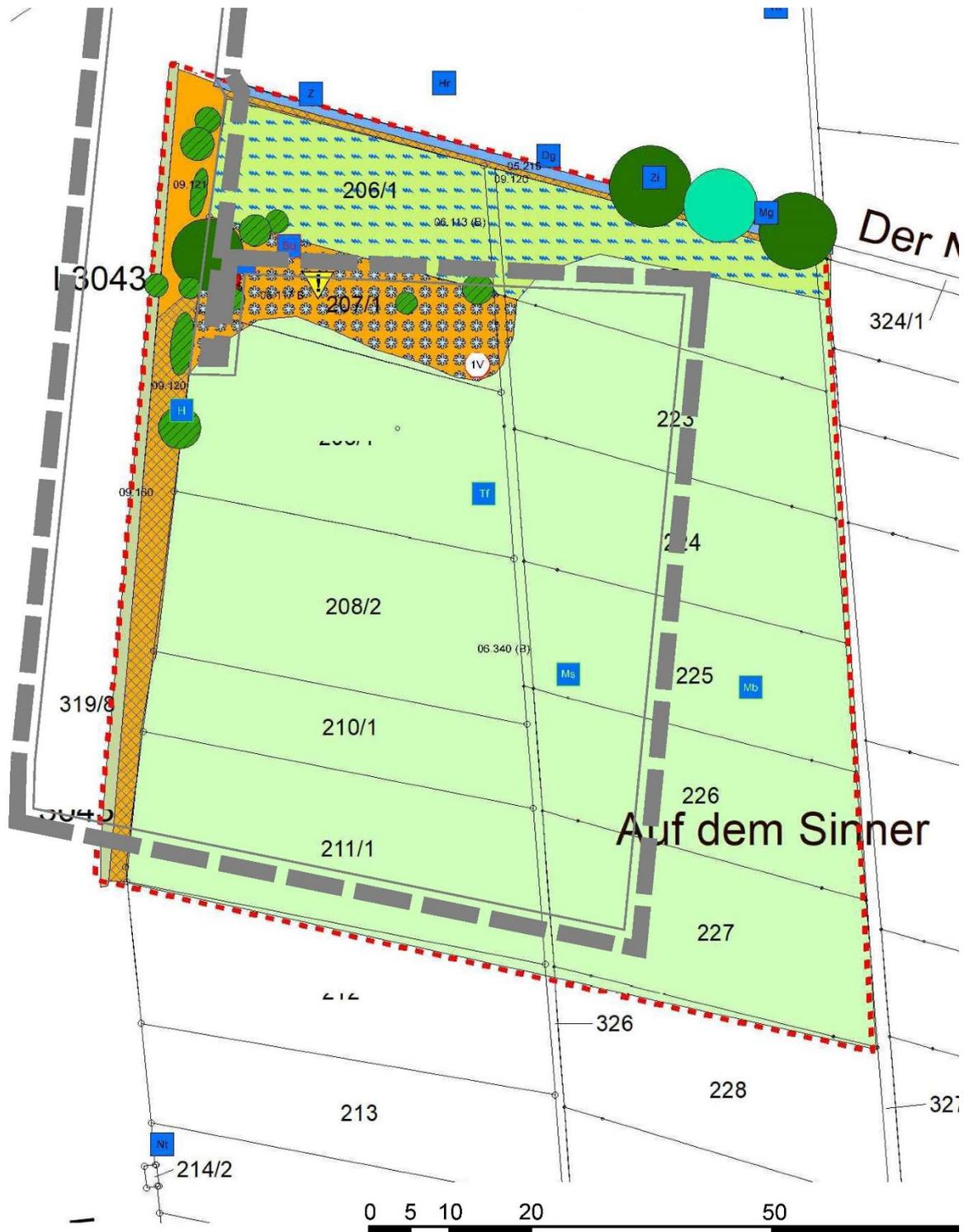


Abb. 8: Überlagerung des Bestandsplanes mit dem Bebauungsplan

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 m<sup>2</sup> 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 Regelverfahren 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 und anschließend die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Sie wurde verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen bestand

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

Stellungnahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führten zu Änderungen. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut angeschrieben.

Wegen der Änderungen ist auch die Bauleitplanung erneut im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Dies erfolgt im Zeitraum vom 25.11.2024 bis 10.01.2025.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden bisher nicht vorgebracht.

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.

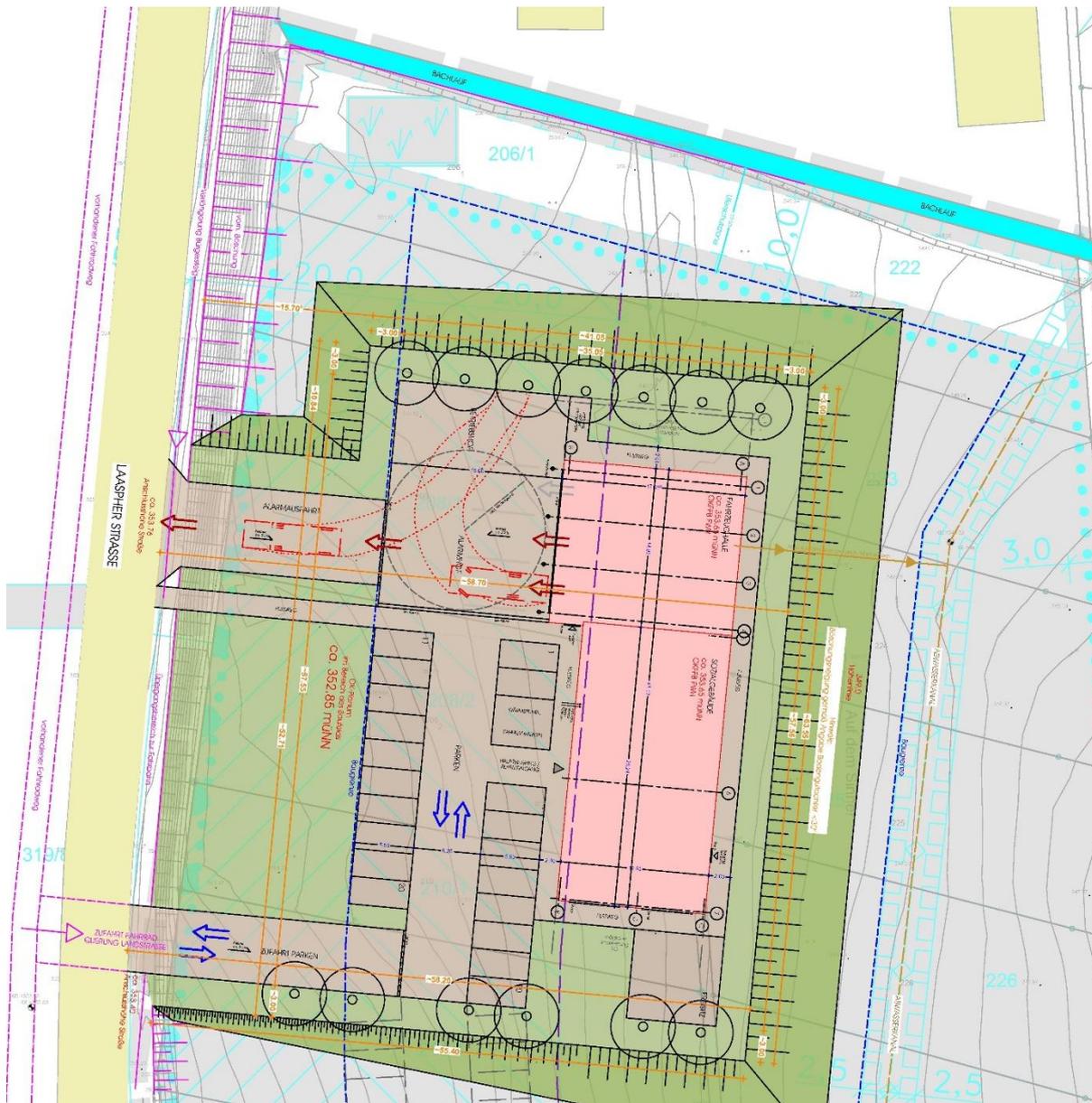


Abb. 9: Lageplan der Fachplanung, Stand Oktober 2023 (Quelle: Büro Bautech, Burbach)

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 Feuerwehrgerätehaus verlegt werden.

Die Gemeinde Dietzhölztal ist Mitglied beim Wasserbeschaffungsverband „Dillkreis Süd“. Dennoch besitzt sie eine eigene Wasserversorgung, welche regelmäßig kontrolliert wird.

Durch regelmäßige Investitionen in das Rohrnetz und in die technischen Anlagen der Tiefbrunnen und Quellen ist die Versorgungssicherheit gegeben.

In 2023 hat die Gemeinde über eigene Brunnen und Quellen insgesamt rund 160.000 m<sup>3</sup> gefördert und 139.000 m<sup>3</sup> über den Wasserbeschaffungsverband bezogen.

In allen Brunnen und Quellen wurde die genehmigte Fördermenge weit unterschritten. Insgesamt beträgt die genehmigte Fördermenge 321.448 m<sup>3</sup>.

Der Wasserverbrauch der letzten Jahre liegt relativ konstant zwischen 240.000 m<sup>3</sup> und 250.000 m<sup>3</sup>. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Wasserverbrauch in den nächsten Jahren wesentlich ändert, da relativ konstante Einwohnerzahlen erwartet werden. Die Gemeinde plant allerdings die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie eine wesentliche Umgestaltung am ehemaligen Bahnhof. Je nach Nutzung und Betrieb erhöht sich in diesen Bereichen eventuell der Trinkwasserverbrauch.

Da der aktuelle Wasserverbrauch weit unter der genehmigten Fördermenge liegt, sind allerdings keine Engpässe zu erwarten.

Die Wasserversorgung ist daher in der Gemeinde Dietzhölztal, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels, als gesichert anzusehen.

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.

Ein zusätzlicher Wasserbedarf besteht lediglich für die Folgenutzung am ursprünglichen Feuerwehrstandort. Diese Folgenutzung ist noch nicht bekannt.

Der Trinkwasserbedarf der Folgenutzung wird wegen der geringen Größe des ehemals genutzten Grundstückes vernachlässigbar sein.



Im erstellten SMUSI-Konzept wurden diese Flächen nicht explizit ausgewiesen. Diesbezüglich ist die Überarbeitung des SMUSI-Konzeptes vorgesehen, wenn der Bauantrag für das Feuerwehrgerätehaus, daher die Fachplanung, vorliegt.

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 Einleit Antrag gestellt werden.

Eine Baugrunduntersuchung wurde im August 2023 erstellt. Die nachgewiesenen bindigen Lehme sind schwach bis sehr schwach durchlässig.

Die Versickerung ist gemäß dieser Baugrunduntersuchung nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher abgeleitet werden. Dies entspricht auch dem geschilderten Entwässerungskonzept, siehe oben.

Bei der Baugrunduntersuchung wurden im Juli 2023 in 8 von 14 Aufschlüssen Grundwasser nachgewiesen, welches teilweise um 50 - 60 cm anstieg und daher teilweise in gespannter Form vorliegt. Vor allem in den Wintermonaten muss mit Stau- und Schichtenwasser gerechnet werden.

Wegen der Hanglage ist eine Bodenauffüllung vorgesehen, sodass durch diese Auffüllung, die nicht mit bindigem Material erfolgt, die Versickerungsmöglichkeit sogar verbessert wird, da das Niederschlagswasser breitflächig in die unbebauten Flächen des Feuerwehrgrundstückes eingeleitet werden soll. Da der vorhandene Untergrund allerdings schwach bis sehr schwach durchlässig ist, kann es grundsätzlich zu einem hydraulischen Grundbruch kommen. Ein Bodengutachter kann die Standsicherheit überprüfen und Vorgaben für den Schichtenaufbau machen. Die geplante Maßnahme bzw. Ausführung sollte daher durch einen Bodengutachter geprüft werden.

Unter Berücksichtigung des üblichen 1 m großen Sicherheitszuschlages ist ein vorläufiger Bemessungswasserstand (HGW) von 349,10 m über NN anzusetzen.

Im Baugrundgutachten sind Empfehlungen für die Gründung des Feuerwehrgebäudes genannt.

Die geplante Gründungssohle liegt auf etwa 352,85 m über NN und daher oberhalb des oben genannten Bemessungswasserstandes von 349,10 m über NN.

Da wegen des anstehenden bindigen Bodens die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereits im unbebauten, daher heutigen Zustand, nicht möglich ist, wirkt sich die Bebauung nicht auf den Grundwasserstand aus.

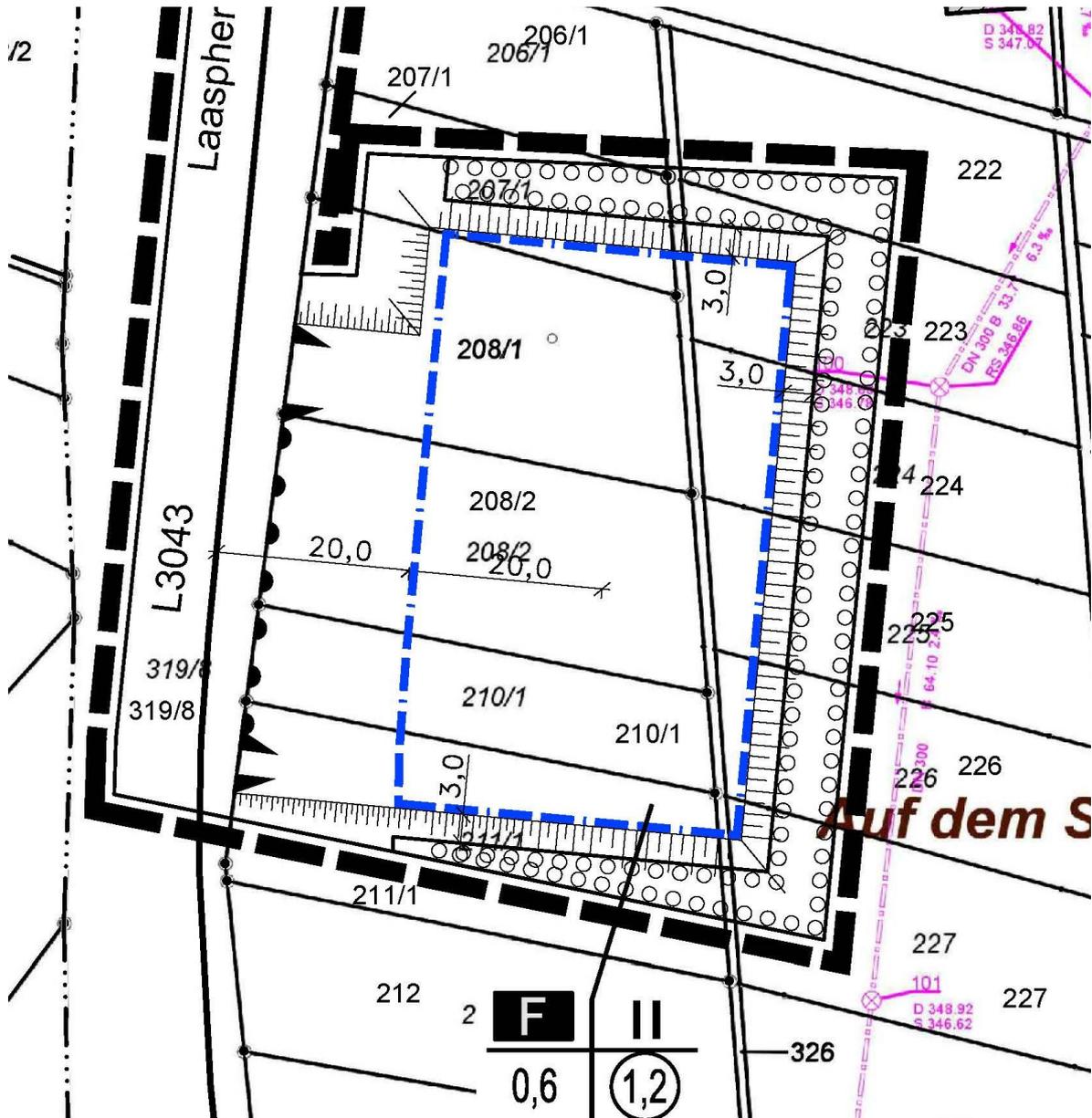


Abb. 11: Auszug aus dem Lageplan der Kanalisation mit Eintrag des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Die bergbaulichen Arbeiten haben nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches stattgefunden. Dennoch ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

12.11.2024

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

