

# Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhölztal

## Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung „Feuerweh- gerätehaus“, Gemarkung Mandeln

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan gemäß § 10a  
BauGB und für die Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 6a BauGB

### Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

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.

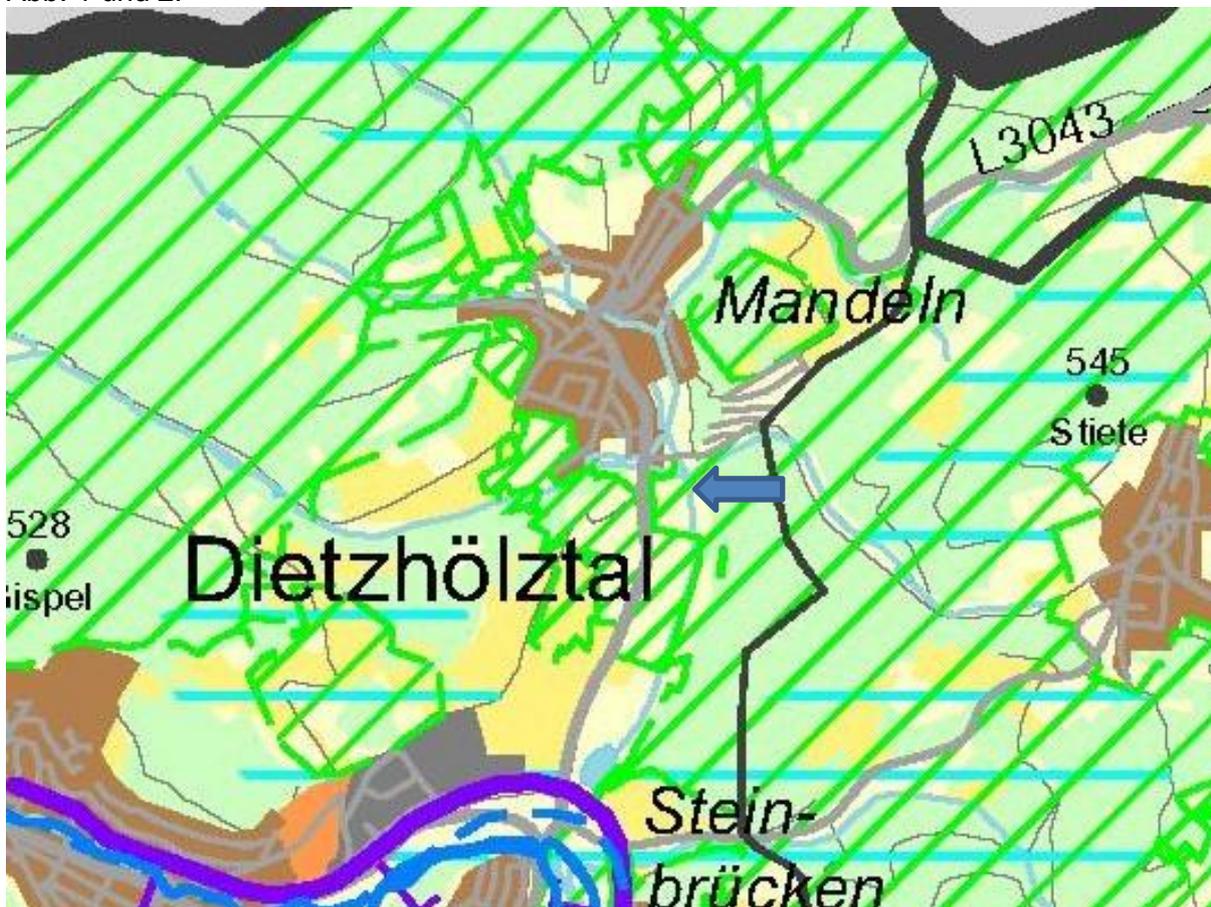


Abb. 1: Auszug aus der Plankarte des Regionalplanes mit Kennzeichnung des Gebietes (blauer Pfeil)

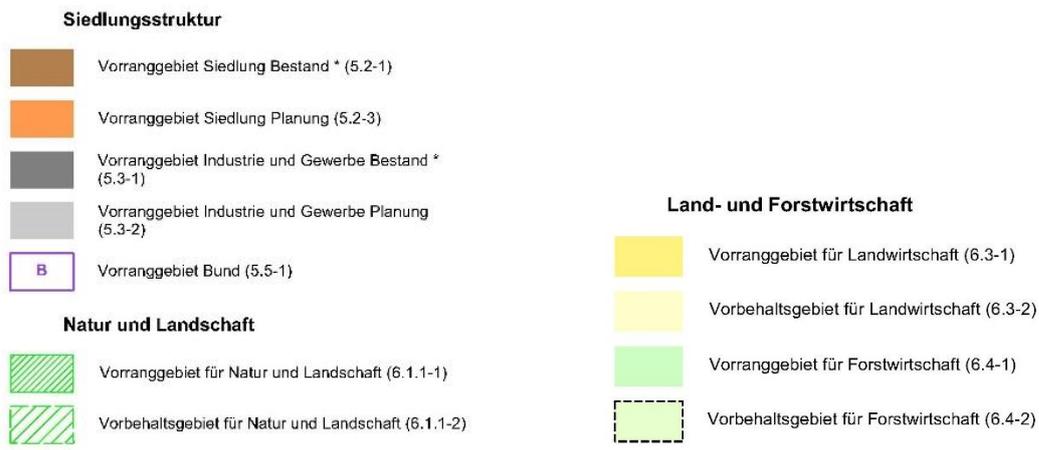


Abb. 2: Auszug aus der Legende des Regionalplanes

Im Vorbehaltsgelände 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



Abb. 3: Grenzen des FFH- und des Vogelschutzgebietes mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Quelle: Text „Biototypenkartierung, 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.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten, siehe FFH-Vorprüfung.

In 2021 wurden Flora und Fauna erhoben.

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.

Die Baufeldräumung darf daher nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen. Dies ist aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, da für das Rotkehlchen und für den Sumpfrohrsänger der Brutnachweis bei den ökologischen Bestandsaufnahmen erbracht wurde.

Im Böschungsbereich wurden Pflanzflächen festgesetzt. Diese Pflanzflächen sind entweder zu bepflanzen oder extensiv mit zweischüriger Mahd zu bewirtschaften.

Wenn Pflanzungen vorgenommen werden, sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege und der Pkw-Stellplätze ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann.

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

Zum Schutz des Bodens ist bei allen Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Das Defizit gemäß Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung beträgt 121.450 Biotopwertpunkte.

Im Fachgutachten Schutzgut Boden wurde ein bodenbezogenes Bodenwertdefizit von 1,44 BWP berechnet. Da Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden in der Gemeinde

Dietzhöhlztal nicht zur Verfügung stehen, wurde bereits im Fachgutachten das Defizit in Biotopwertpunkte umgerechnet. Das umgerechnete Defizit beträgt 2.880 Biotopwertpunkte. Das Gesamtdefizit beträgt daher  $121.450 + 2.880 = 124.330$  Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich des Defizites wurden Biotopwertpunkte einer Nachbarkommune käuflich erworben.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen der Behörden im Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB wurden durch die Gemeindevertretung vor den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen, in die Planung eingearbeitet und das Ergebnis mitgeteilt.

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.

Dieses Beteiligungsverfahren wurde wiederholt, da keine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommen wurde.

Die Planunterlagen wurden daher mit der Veröffentlichungsfrist vom 25.11.2024 bis 10.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut ins Internet eingestellt und im Rathaus ausgelegt. Auch wurden die Behörden über die Veröffentlichungsfrist informiert sowie erneut beteiligt.

Die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen wurden ebenfalls durch die Gemeindevertretung abgewogen sowie der Satzungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Behörden mitgeteilt.

### **Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat mehrere Standorte untersucht. Oberste Priorität hatte, wegen der geplanten Nutzung als Feuerwehrstandort, eine 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

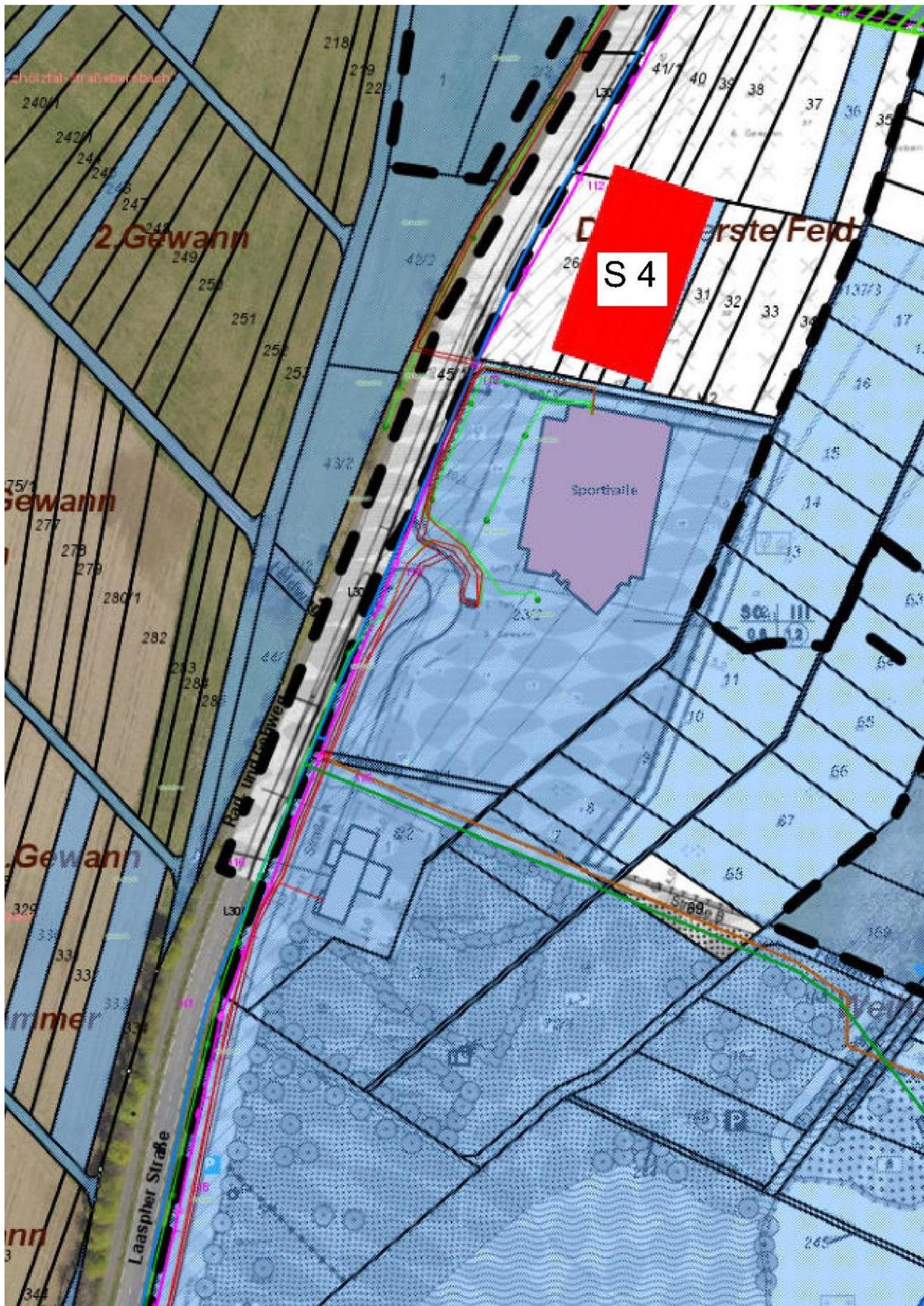


Abb. 5: Lageplan Sporthalle Hammerweiher mit grundsätzlich denkbarem neuen Feuerwehrstandort (S4)

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.

Wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches gibt es innerhalb des gewählten Geltungsbereiches keine Alternativen.

10.03.2025

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

