

Bauleitplanung

Gemeinde Eschenburg

**Flächennutzungsplan-
Änderung
„Feuerwehrgerätehaus“
Gemarkung Eiershausen**

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 (2) BauGB und öffentliche Ausle-
gung gem. § 3 (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	4
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	5
5.	Altflächen	8
6.	Planung	8
7.	Rechtliches Verfahren	10

1. Veranlassung

Die ursprüngliche Planung, daher der Bau einer Kindertagesstätte, wurde zugunsten des Baus eines Feuerwehrgerätehauses aufgegeben.

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für den Ortsteil Eiershausen ist aufgrund der Überprüfung des heutigen Feuerwehrgerätehauses durch den technischen Prüfdienst erforderlich.

Folgende wesentlichen Mängel wurden durch den technischen Prüfdienst mit meist unverzüglichem Handlungsbedarf aufgezeigt:

- Die Anzahl der Stellplätze ist nicht ausreichend.
- Die Torausfahrt des Gerätehauses ist für die vorhandenen Fahrzeuge nicht ausreichend groß
- Eine räumliche Trennung der Umkleide zur Halle ist nicht vorhanden
- Geschlechtsgetrennte Umkleidemöglichkeiten gibt es nicht
- eine Abgasabsauganlage und eine Notstromspeisung sind nicht vorhanden
- In der Fahrzeughalle werden die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Fahrzeugen und Gebäudeteilen von mindestens 0,5 m nicht eingehalten.
- Die Kellerräume, die von der Jugendfeuerwehr genutzt werden, sind feucht und ohne Lüftung. Die Hygiene dieser Räume ist daher nicht ausreichend.

Wegen dieser erheblichen Mängel, die teilweise am heutigen Standort nicht beseitigt werden können, hat sich die Gemeinde für den Neubau im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung entschlossen.

Für den Bau des Feuerwehrgerätehauses müssen durch Aufstellung dieser Flächennutzungsplan-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Ortslage Eiershausen im Flur 1. Direkt östlich grenzen die Flächen der vorhandenen Kindertagesstätte an.

Südwestlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Freizeithütte mit Grünfläche. Dahinter sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden ist ein Spielplatz vorhanden. Die dahinter liegenden Grundstücke sind bebaut (Schwarzbachstraße 2).

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Feuerwehrstandortes sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Die Erschließungsstraße ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind sie als Grünfläche sowohl mit der Zweckbestimmung Sportplatz als auch ein schmaler Streifen im Westen als Festplatz dargestellt.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist rd. 0,31 ha groß.

Die geplante Nutzung ist daher nicht raumbedeutsam und wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits als Sportplatz und Festplatz genutzt.

Die Fläche hat daher keine Bedeutung mehr für die Landwirtschaft.

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

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurde daher die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ziel und Zweck der Bauleitplanung wurde anschließend geändert: Anstelle einer Kindertagesstätte wird ein Feuerwehrgerätestandort vorgesehen.

Im 2. Schritt erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus jetziger Sicht gibt es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

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 die Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Ortsteils Eiershausen und werden derzeit als Sportplatz bzw. als Festplatz genutzt. Der Sportplatz ist zum größten Teil als Ascheplatz angelegt. Bei den Randflächen handelt es sich um Rasenflächen, s. Foto 1.

Am südlichen Rand der Fläche ist entlang des Schwarzebachs ein Gehölzgürtel vorhanden, der durch die Zufahrt zur Fläche unterbrochen wird.



Foto 1: Blick über den Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche aus Richtung Süden (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2020)

Östlich und nördlich grenzt bereits vorhandene Bebauung, u. a. die heutige Kindertagesstätte sowie Wohnbebauung, an, s. Foto 1.

Im Westen setzt sich die als Festplatz genutzte Grünfläche, die mit einem schmalen Streifen innerhalb des Geltungsbereiches liegt, fort, s. Foto 2.



Foto 2: Blick auf die Flächen westlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2020)

Im Süden der geplanten Gemeinbedarfsfläche verläuft der Schwarzebach, s. Foto 3. Die auf dem Foto ebenfalls erkennbare asphaltierte Straße soll als Zufahrt zum Feuerwehrgerätestandort genutzt werden. Diese Straße soll verbreitert werden, eventuell nur punktuell. Sie ist daher in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Böschungen des Schwarzebachs sind mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsen. Der überwiegende Teil der Gehölze liegt nördlich des Schwarzebachs und eine Baumreihe verläuft südlich entlang des Gewässers

Sie stehen innerhalb des Gewässerrandstreifens, s. Foto 3.



Foto 3: Blick auf die festgesetzte Erschließungsstraße und den Schwarzebach in Richtung Westen (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2020)

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie z. B. ein größeres Gewässer, ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

Für den Standort wurde im Januar 2021 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgrund von Erhebungen, die im Jahr 2020 durchgeführt wurden, erstellt, siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Wertvolle Flora und Fauna wurden nicht aufgezeigt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen weder im Landschafts- noch im Wasserschutzgebiet. FFH- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt lediglich, wie alle Flächen der Gemeinde Eschenburg, im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Auswirkungen auf den Naturpark sind nicht denkbar.



Foto 3: Blick in Richtung Gewerbegebiet Eiershausen (Richtung Westen) (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2020)

5. Altflächen

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich der Altablagerung „Festplatz“ (AFD-Nr. 532.009.020-000.014).

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine stillgelegte Deponie für Erdaushub und Bau-schutt. Allerdings bestanden nach einer gutachterlichen Bewertung der IGU aus dem Jahr 2007 keine Hinweise auf maßgebliche Umweltgefährdungen durch die Altablagerung.

Durch die geänderten Nutzungsabsichten bedarf es jedoch eventuell weiterer Untersuchungen des Bodens. Dies ist im Rahmen der Fachplanung, daher vor Realisierung, mit dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, abzustimmen.

Grundsätzlich sollte im Zuge von Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten des Bodens auftreten, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

6. Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche sowohl mit der Zweckbestimmung Sportplatz als auch ein schmaler Streifen im Westen als Festplatz dargestellt.

Da der Geltungsbereich kurzfristig mit einem Feuerwehrgerätehaus bebaut werden soll, wird die Umwidmung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ vorgenommen.

Die Zufahrt zur Kindertagesstätte erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Sportplatz und zum Festplatz, s. Foto 3.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung der heutigen Kindertagesstätte.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist auch die Größe der Gefahr der Brandausbreitung zu berücksichtigen, siehe DVWG-Regelwerk W405. Er ist wegen der geplanten Nutzung und Bauweise grundsätzlich eher gering.

Die Löschwasserversorgung kann durch Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über einen Hydranten direkt südlich, im Bereich der Erschließungsstraße, sichergestellt werden.

Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung kann daher durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz, ergänzt durch das Brandschutzkonzept des Lahn-Dill-Kreises sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll direkt, daher als Einzeleinleitung, in den Schwarzebach eingeleitet werden. Damit die heutigen Abflussverhältnisse nicht verschärft werden, muss dies gedrosselt, zum Beispiel über ein Rückhaltebecken, erfolgen.

Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Da die Feuerwehr ohne Keller gebaut werden wird, ist es sehr unwahrscheinlich, dass während der Baumaßnahme auf Grundwasser gestoßen wird. Wenn dies doch eintritt, muss der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises wegen der Ableitung dieses Wassers angesprochen werden.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe festgesetzt. Dies sind die Festsetzungen für die wasserdurchlässige Bauweise der Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie die Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Ausgleichsfläche liegt im Gewässerrandstreifen des Schwarzebaches, daher innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplan-Änderung.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die bergbaulichen Arbeiten liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten, gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird die F-Plan-Änderung gem. § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

15.06.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

