



Gemeinde Waldsolms

**Bebauungsplan
„Fahrrad- und Wanderscheune“**

Ortsteil Brandoberndorf

B E G R Ü N D U N G

22. Juli 2024

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
	4.1 Regionalplan	4
	4.2 Flächennutzungsplan	4
	4.3 Verbindliche Bauleitplanung	6
	4.4 Informelle Planung	6
	4.5 Schutzgebiete	7
	4.6 Immissionsschutz	7
	4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
	4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	8
5.	Planverfahren	8
	5.1 Verfahrensstand	8
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	6.2 Festsetzungen nach Landesrecht	11
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
8.	Erschließung	13
	8.1 Verkehr	13
	8.2 Ver- und Entsorgung	13
9.	Flächenbilanz und Bodenordnung	14

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fahrrad- und Wanderscheune“ befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Brandoberndorf östlich der Cleeberger Straße und nördlich der Straße „Drosselweg“. Er umfasst in der Gemarkung Brandoberndorf der Gemeinde Waldsolms, Flur 5, das Flurstück 29/1 teilweise mit dem bereits bestehenden Gebäude und einer Größe von 3.096 m².

2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im näheren Umfeld der Ortslage Brandoberndorf und ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Das Gebäude ist bereits vorhanden. Es handelt sich um eine massiv gemauerte landwirtschaftliche Gerätehalle, die umgebaut werden soll. Das Gebäude ist über einen asphaltierten Weg an die K 365 angeschlossen. Die Anbindung an ein umfangreiches Fahrrad- und Wanderwegenetz vom Hintertaunus bis nach Frankfurt ist gegeben. Direkt am Plangebiet verläuft der Waldsolmsener Panoramaweg, der zahlreiche Aussichtspunkte auf Taunus und Westerwald bietet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Elisabethpfad, durch den sich eine Verbindung zwischen Frankfurt und Marburg ergibt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das bereits bestehende Gebäude in eine touristisch genutzte Fahrrad- und Wanderscheune umzuwandeln. Der gestiegenen Nachfrage am Radverkehr soll damit begegnet und der ländliche Raum touristisch aufgewertet und gestärkt werden. Als Folge von aktuellen Krisen wie z.B. der Klima-Krise und auch der Corona-Krise wird davon ausgegangen, dass sich der Tourismus langfristig verändern wird. Regionale Ausflugsziele und bewussteres Reisen werden immer attraktiver. Fahrradfahren und auch das Wandern kann daher als fester Bestandteil zukünftiger Reisebedürfnisse angesehen werden. Hinzu kommt, dass durch den Boom von Fahrrädern mit elektrischen Antrieb auch weiter entfernte Ziele problemlos erreicht und andere Personengruppen angesprochen werden können, als mit einem herkömmlichen Fahrrad. Mehrtägige Fahrradtouren finden so immer mehr in allen Altersgruppen Zuspruch. Auch auf Landesebene wird verstärkt in den Ausbau des Radwegenetzes investiert und Fördermittel für Kommunen werden bereitgestellt. Neben einem intakten Wegenetz sind für solche Touren vor allem die Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten entscheidend.

Laut Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) existieren in Waldsolms keine angemessenen Unterkünfte für Radfahrer. Die nächsten der vom ADFC zertifizierten Übernachtungsmöglichkeiten befinden sich in Wetzlar und Weilrod und somit in etwa 20 km Entfernung zu Waldsolms. Eine Aufnahme in das anerkannte Verzeichnis für fahrradfreundliche Unterkünfte des ADFC „Bett+Bike“ würde nach der Umsetzung der Planung erfolgen.

Das übergeordnete Ziel des Betreibers der Fahrrad- und Wanderscheune ist die Etablierung einer naturnahen und einfachen Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeit mit 4 Gästezimmern. Das durch Gemeinschaftlichkeit geprägte dörfliche Leben in Waldsolms soll durch die Schaffung der Fahrrad- und Wanderscheune neu belebt und gefördert werden. Die Fahrrad- und Wanderscheune soll dabei vornehmlich als Räumlichkeit und weniger als Gaststätte oder Ähnliches verstanden werden. Zu dem geplanten Angebot gehören neben Übernachtung & Frühstück sowie kleinere Speisen auch die Nutzung der Räumlichkeit für definierte Traditionsveranstaltungen mit regionalen Produkten. Erwartet werden dazu maximal 50 Besucher, bestehend aus Hausgästen und Mitbürgern der Region (Einheimische). Die Traditionsveranstaltungen sollen maximal 10-mal pro Jahr stattfinden und im Rahmen eines touristischen Angebotes als Themenabende mit lokalen Spezialitäten (z.B. Apfelwein und Apfelsaft, Handkäse mit Musik, Zwetschkuchen, Federweißer usw.) durchgeführt werden. Außerdem sind geführte Fahrrad- und Wandertouren denkbar. Die Fahrrad- und Wanderscheune sollte in diesem Sinne auch als

Kulturscheune verstanden werden, in der die Kultur der Region durch die lokalen Spezialitäten und z.B. Mundartvorträge von Mitbürgern vermittelt werden könnte. Durch die Nutzung von regionalen Produkten wird die landwirtschaftliche Förderung berücksichtigt.

Auf dem Gelände der Fahrrad- und Wanderscheune sollen außerdem fünf Wohnmobilstellplätze entstehen. Für die Entsorgung soll die bestehende Station am Stellplatz Schwimmbad Taunusperle genutzt werden. An der Fahrrad- und Wanderscheune ist keine weitere Entsorgungsstation für Wohnmobile vorgesehen. Eine Versorgung mit Wasser und Strom soll auch direkt an der Fahrrad- und Wanderscheune ermöglicht werden. Aufgrund der Bausubstanz der bestehenden Halle können dort nur vier Zimmer für Übernachtungen angeboten werden, daher soll die Kapazität durch die Wohnmobilstellplätze erweitert werden. Dies ist notwendig, damit die Planung rentabel gestaltet werden kann. Im Rahmen der „LEADER Förderung“ wurde dazu vom Betreiber ein Businessplan erstellt. Um diese Fördergelder zu erhalten, ist es notwendig, dass das Projekt einen finanziellen Nutzen aufweist und im Idealfall auch die Schaffung von mindestens einem Arbeitsplatz nachgewiesen werden kann. Kulturelle Aspekte und die Förderung der ländlichen Struktur sind weitere Bedingungen für die Förderung, die in dem Vorhaben der Fahrrad- und Wanderscheune umgesetzt werden.

Der Nebeneffekt des Vorhabens zeigt sich als Stärkung des ländlichen Raums. Die Förderung von regionalen Tourismus kann die ländliche Entwicklung unterstützen. Durch Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten kann die Region profitieren und wirtschaftlich gestärkt werden.

Zusammenfassend besteht das Vorhaben der Fahrrad- und Wanderscheune aus einem gastronomischen Angebot, Übernachtungsmöglichkeiten und Wohnmobilstellplätzen.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt und befindet sich an der Grenze zum „Vorranggebiet Siedlung Planung“.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Durch die Planung wird die Umnutzung einer bereits bestehenden Halle ermöglicht. Es wird daher kein Neubau zugelassen, der landwirtschaftlich genutzte Flächen reduziert. Der Vorhabenträger ist bereits

langjähriger Eigentümer der Flächen des Plangebietes und betreibt dort selbst Landwirtschaft. An den landwirtschaftlich genutzten Flächen ändert sich durch die Planung nichts, der Eigentümer wird seine landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld weiter betreiben. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die Umnutzung der bereits vorhandenen Flächen und der bestehenden Halle, die für die umliegende und weiter betriebene Landwirtschaft keine Funktion haben oder in dieser Nutzung weitergeführt werden. Zudem wird der Geltungsbereich und die Festsetzungen sehr eng gefasst, so dass nur eine geringfügige Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft erfolgt und die zukünftigen Nutzungen als sehr eingeschränkt und mit der umliegenden Landwirtschaft verträglich eingestuft werden können. Aufgrund der vorliegenden Situation im Bestand und der geringen Flächengröße wird die Planung als vereinbar mit den Belangen der Landwirtschaft gesehen. Aus den genannten Gründen wird die geplante Nutzung mit den Zielen der Regionalplanung als vereinbar angesehen.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes Mittelhessen befand sich im Frühjahr 2022 bereits in der Offenlage und wird daher hier ebenfalls erwähnt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen, unmaßstäblich

An der Darstellung des Plangebietes hat sich nichts geändert, es ist weiterhin als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ an der Grenze zu einem „Vorranggebiet Siedlung Planung“ zu sehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2010) der Gemeinde Waldsolms ist der Bereich des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auch das nähere Umfeld ist für die landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Das Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt.

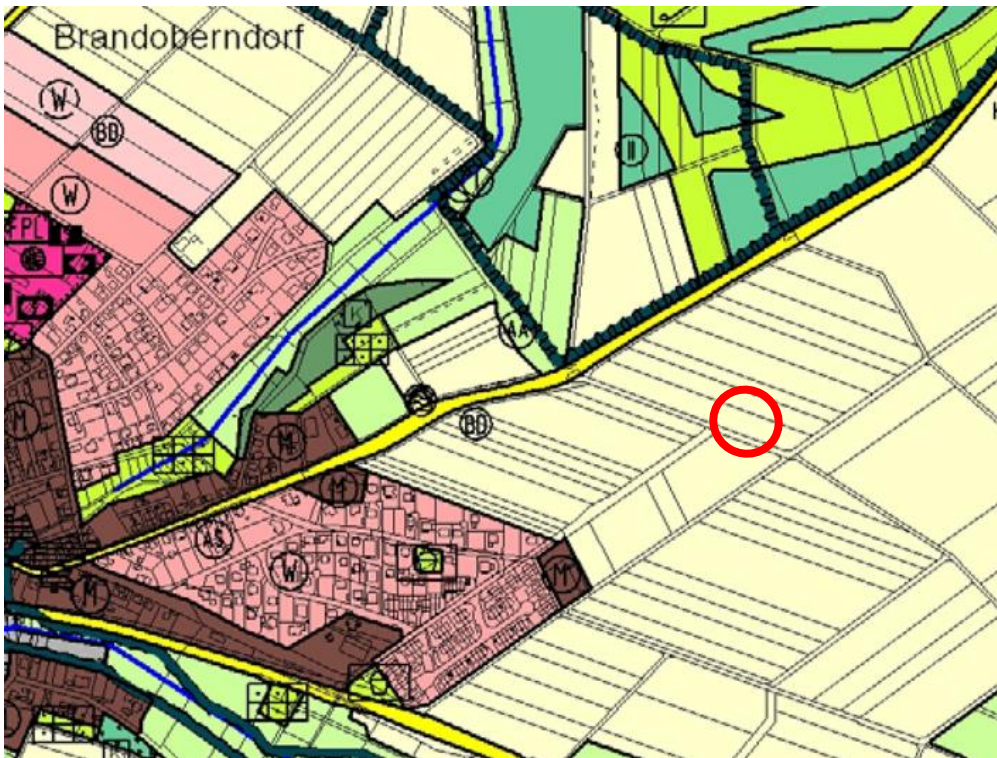


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms, unmaßstäblich

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt keine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet vor.

4.4 Informelle Planung

Es liegen keine informellen Planungen für das Plangebiet vor.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage für die teilweise Umnutzung einer landwirtschaftlichen Gerätehalle in eine Fahrrad- und Wanderscheune im Februar 2020 wurden jedoch einige Angaben zur Ausführung gemacht, die nachfolgend erwähnt werden sollen.

Das bestehende zweigeschossige Gebäude ist bislang als Gerätehalle genutzt worden und daher massiv gebaut. Die Fahrrad- und Wanderscheune soll in einem einfachen rustikalen Stil erscheinen. Die Ausstattung soll sich generell an der Qualität und dem Stil von Berghütten, wie sie aus dem alpinen Raum bekannt sind, orientieren. An der Westseite des Gebäudes hat der Eigentümer einen Anbau ergänzt, der in seinem genehmigten Zustand als Büro und im Erdgeschoss als Fahrradwerkstatt ausgebaut werden soll.

Das Erdgeschoss der geplanten Fahrrad- und Wanderscheune verfügt über ca. 160 m² und 3,00 m lichte Raumhöhe. Dort ist ein Aufenthaltsraum sowie eine Selbstversorgerküche und eine vom Eigentümer betriebene Frühstücksküche geplant. Im Erdgeschoss befindet sich auch die Heizungsanlage, Neben- und Lagerräume sowie die Toiletten. Alle Einrichtungen werden behindertengerecht geplant und ausgeführt.

Das Obergeschoss verfügt über eine lichte Raumhöhe von 2,50 m. Es ist über eine zentrale Treppe erreichbar und beinhaltet die Schlafräume. Sämtliche Anforderungen sollen dort erfüllt werden. Das bedeutet, es sind sowohl Einzelzimmer mit Dusche als auch Mehrbettzimmer mit Etagenbetten geplant. Da das Gebäude in Hanglage errichtet wurde, besteht die Möglichkeit, dass aus dem Obergeschoss an der Nordseite unmittelbar Fluchttüren ins Freie eingebaut werden können. Über dem Ober-

geschoss soll eine Holzbalkendecke eingezogen werden und oberseitig entsprechend eingedämmt werden. Der Dachraum soll begehbar sein, aber er bleibt ungenutzt.

Die Fahrrad- und Wanderscheune ist über einen nicht eingeschränkten asphaltierten Fahrweg mit direktem Anschluss an die K 365 gelegen. An der Südseite ist eine Freifläche mit Kopfsteinpflaster und begrünter Pergola angedacht, die nicht nur die Übernachtungsgäste einladen soll, sondern auch Ziel von einheimischen Wanderern werden soll.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutz- bzw. wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten bzw. offiziell festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (HMUKLV 2022).

Östlich in etwa 660 m Entfernung beginnen die Flächen des gesetzlich geschützten Biotops „Löllbach östlich Brandoberndorf“ (5517). Da keine Flächen des Biotops durch die Planung beansprucht werden, können negative Auswirkungen auf den Löllbach ausgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die als gesetzlich nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope eingestuft werden. Da keine Flächen des Biotops durch die Planung beansprucht werden, können negative Auswirkungen auf die Streuobstwiese ausgeschlossen werden.

Weitere relevante Schutzgebiete oder -objekte befinden sich keine innerhalb eines Umkreises von 1,0 km.

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage an einer Abzweigung der Cleeberger Straße lärmtechnisch von einer Vorbelastung geprägt. Durch die Planung wird kein erheblich höheres Verkehrsaufkommen generiert. Geplant sind vier Gästezimmer. Die Besucher der Fahrrad- und Wanderscheune werden vorrangig zu Fuß oder mit dem Fahrrad anreisen. Bei den maximal 10-mal pro Jahr stattfindenden Traditionsveranstaltungen werden hauptsächlich Hausgäste und Mitbürger aus dem näheren Umfeld erwartet, so dass auch hier eine Anreise ohne PKW möglich ist. Ein externer Lieferverkehr ist nicht vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung wird vom Betreiber selbst vorgenommen, so dass nur mit geringen Verkehren zu rechnen ist. Hinzu kommen lediglich die Nutzer der Wohnmobilstellplätze, wobei sich das Aufkommen bei insgesamt 5 Stellplätzen auch nur als gering gestiegen bezeichnen lässt.

Für die Außengastronomie sind auf einer Fläche von maximal 110 m² die Bewirtung von maximal 5 Tischen eingeplant. Die geplanten Traditionsveranstaltungen sind aufgrund der Größe des bestehenden Gebäudes in ihrem Ausmaß auch auf maximal 50 Personen begrenzt. Durch das Vorhandensein einer Übernachtungsmöglichkeit für den Betreiber kann gewährleistet werden, dass immer eine betriebszugehörige Person vor Ort ist und sich der Lärmpegel im zulässigen Bereich bewegt.

Insgesamt wird daher von keinen Problemen für den Bereich Immissionsschutz ausgegangen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren

Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen daher nicht vor. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, müssen im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von einem Monat gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da der Geltungsbereich der Planung sehr eng gefasst wird und die Komplexität daher als absehbar gilt.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 16.02.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 21.07.2022.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: 22.07.2022 bis 29.07.2022,
Bekanntgemacht: 21.07.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des §§ 4 (1) BauGB: 22.07.2022 bis 19.08.2022.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 22.05.2023 bis 26.06.2023, Bekanntgemacht: 11.05.2023.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom 22.05.2023 bis 26.06.2023.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und der daraus resultierenden geringfügigen Überarbeitung der Unterlagen wird ein ergänzendes Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Da das Vorhaben dabei ausschließlich reduziert wird und die Eingriffe weiterhin ausschließlich auf dem Grundstück des Eigentümers und Vorhabenträgers durchgeführt werden, wurde eine Beteiligung des Grundstückseigentümers als ausreichend angesehen.

Erneute eingeschränkte Beteiligung des Eigentümers vom 26.04.2024 bis 15.05.2024.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 10.07.2024.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrrad- und Wanderscheune“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO sind allgemein zulässig:

- Bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzung und zum Empfang der Gäste und Reparatur von Fahrrädern
- Übernachtungsmöglichkeiten in Form von 4 Gästezimmern
- 5 Wohnmobilstellplätze
- Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs in Form von einer Frühstücksküche des Betreibers, einer Selbstversorgerküche und einem Kiosk als Außengastronomie mit einer Flächengröße von 110 m²
- Eine Übernachtungsmöglichkeit mit Bad für den Betreiber, deren Nutzung nur im Rahmen der Gästebetreuung zulässig ist,

Nicht unter die o.g. Nutzungen fallen:

- Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und AutomatenSpielhallen, Wettbüros, Spielkasinos,
- Nacht- und Tanzbars
- Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexkinos.

Eine Befestigung innerhalb der Fläche des Sondergebietes mit Schotter ist nur im Bereich der bereits vorhandenen Schotterfläche zwischen Gebäude und Wegeparzelle bis zu einer Flächengröße von 500 m² zulässig. Für die gepflasterte Terrassenfläche im Nordwesten, die an den Anbau angrenzt, ist eine Fläche von 40 m² zulässig.

Östlich des bestehenden Hallengebäudes und südlich der neu anzulegenden Maßnahmenfläche F1 sowie der privaten Grünfläche ist eine Fläche von 390 m² für die Nutzung mit 5 Wohnmobilstellplätzen vorgesehen. Die Entsorgung soll über die bestehende Station am Schwimmbad Taunusperle erfolgen. Eine Befestigung in wasserdurchlässiger Weise ist zulässig.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig. Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend. Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche. Die zulässige maximale Grundfläche wird auf 350 m² festgesetzt, so dass das bestehende Hallengebäude mit seinem Anbau planungsrechtlich abgesichert wird. Eine offene Bauweise ist zulässig.

Private Grünfläche: Eingrünung

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung zwischen den Wohnmobilstellplätzen im Südosten und der Maßnahmenfläche F1 im Nordosten ist ein Pflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen anzulegen.

Maßnahmenfläche F1 (Zauneidechsenlebensraum)

Innerhalb der Maßnahmenfläche F1 sind 3 Bereiche mit Reptilienstrukturen herzustellen. Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus Erd- und Sandhaufen sowie Gehölzschnitt. Die restliche Fläche ist als Extensivwiese und Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist dazu alle zwei Jahre einmalig im Spätherbst zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Vergrämung von Zauneidechsen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Vergrämung der Zauneidechsen auf die umliegenden Flächen durch fachkundiges Personal notwendig. Vor Beginn der Bauarbeiten, aber während der inaktiven Zeit der Zauneidechsen ist eine Mahd erforderlich, bei welcher die Vegetation sehr kurzgehalten sein muss. Das Mahdgut ist daraufhin vollständig zu entfernen. Zugleich sind abgrenzbare Versteckmöglichkeiten im Baufeld (wie Stein- oder Totholzhaufen) per Hand während der aktiven Zeit der Zauneidechsen zu entfernen. Im Anschluss daran erfolgt die Abgrenzung des Baufeldes mit Reptilienzäunen.

Anbringen eines Reptilienschutzzaunes

Um ein Eindringen sowie eine Tötung von Reptilien in das Baufeld bzw. während der Bauarbeiten zu verhindern, ist ein Reptilienschutzzaun nach der Vergrämung der Zauneidechsen um die verbleibenden Gehölzbestände sowie dem Straßenbereich und allen Flächen, die an befahrene Flächen grenzen, aufzustellen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten regelmäßig auf seine Funktionalität durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

Ökologische Baubegleitung

Die Bauarbeiten sind aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Aufhängen von Nistkästen

Am Bestandsgebäude sind 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 2 Halbhöhlen anzubringen.

Quartiere für Fledermäuse

Es sind 2 Quartiere für Fledermäuse an dem Bestandsgebäude anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Als Quartiere können sowohl Fledermausflachkästen als auch Fledermaussteine zum Einbau in die Fassaden verwendet werden. Die Anbringung hat durch fachlich qualifiziertes Personal zu erfolgen.

Einstellen der Arbeiten an der Scheune bei Fledermausvorkommen

Sollten bei den Arbeiten an der Scheune Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen zu informieren.

Gehölzrodungen

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gilt dies auch für den Abriss von Gebäuden.

Erhalt eines Einzelbaums

Der in der Plankarte eingetragene Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

• HBO

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Dachgestaltung

Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun, braun, schwarz, grau und anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalm-) oder gegeneinander versetzte Pultdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°, bei einseitigen Pultdächern 10° bis 25°. Dachneigungen unter 20° sind zulässig, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können mit 0-45° ausgebildet werden. Bei Dachneigungen unter 20° ist sowohl für Hauptgebäude als auch für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden eine extensive Begrünung für alle Flächen vorzunehmen, die nicht von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bedeckt sind.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab Geländeoberfläche) zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Kletterpflanzen:

<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)	<i>Parthenocissus spec.</i>	(Wilder Wein)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)	<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletter-Knöterich)
<i>Humulus lupulus.</i>	(Hopfen)	<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)
<i>Lonicera spec.</i>	(Geißblatt)		

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine erneute Bilanzierung des Bestandsgebäudes nicht notwendig, da dies bereits eine Genehmigung aus dem Jahr 1995 besitzt und somit als ausgeglichen gilt. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nur für die bislang nicht erfassten versiegelten Flächen notwendig. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Maßnahmenfläche F1 und private Grünfläche) kann bereits ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt werden.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gilt dies auch für den Abriss von Gebäuden.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem land-

schaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über einen asphaltierten Weg direkt an die K 365 angeschlossen. Somit besteht unmittelbar eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Anbindung an ein umfangreiches Fahrrad- und Wanderwegenetz vom Hintertaunus bis nach Frankfurt ist gegeben.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden vordringlich Touristen erwartet, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß anreisen. Es wird daher davon ausgegangen, dass es zu keiner nennenswerten Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens kommt. Lieferverkehre werden nicht erwartet. Die Versorgung wird allein vom Betreiber bewältigt. Auch die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes ist durch das Vorhandensein von nur 5 Stellplätzen eingeschränkt, so dass auch hier kein hohes Verkehrsaufkommen erwartet wird. Für die wenigen Gäste, die im normalen Betrieb mit dem PKW zur Scheune fahren, sind sechs Stellplätze auf dem Gelände vorgesehen. Bei den maximal 10-mal pro Jahr stattfindenden Traditionsveranstaltungen werden bis zu 50 Besucher höchstens erwartet. Dabei soll es sich um Hausgäste und Besucher aus der näheren Umgebung handeln. Werden dafür neben den vorhandenen PKW-Stellplätzen weitere Flächen benötigt, ist davon auszugehen, dass die Wohnmobilstellfläche in diesem Fall genutzt werden könnte.

8.2 Ver- und Entsorgung

Eine Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz wird als problemlos möglich angesehen. Erste Abstimmung dazu haben bereits stattgefunden und auch eine Verlegung von Frischwasser-, Abwasser- und Stromleitungen wurde bereits angefragt. Vorgaben zum Wasserhausanschluss und den Kanalrohren sind dem Bauherren bekannt und dann im Rahmen der Erschließungsplanung wieder aufzugreifen.

In der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung von zwei Löschwasserzisternen geplant.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Brandschutz

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden, bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den

Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwassarentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“ auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet SO) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr. /Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

In der Gemeinde Waldsolms steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO).

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.096 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Sondergebiet Fahrrad- und Wanderscheune		1.885
...davon Wohnmobilfläche	390	
...davon Gastronomiefläche	110	
...davon Schotterfläche	446	
...davon Stellplätze	75	
...davon Terrasse	41	
Private Grünfläche: Eingrünung		238
Maßnahmenfläche F1		933
Fläche für Versorgungsanlagen		41
Gesamtfläche		3.097

Rundungsdifferenzen sind möglich

Waldsolms/Ablar, 22.07.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft: *J. Anelt*