



**Stadt Aßlar**

**Bebauungsplans Nr. 1.48  
„Festplatz Klein-Altenstädten“**

**Kernstadt (Klein-Altenstädten)**

## **B E G R Ü N D U N G**

Entwurf

14. Februar 2023

**Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) C. Keiner  
B. SC. Michael Hild**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich.....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
	4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen .....	3
	4.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	4
	4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	4
	4.4 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz .....	4
5.	Planverfahren.....	5
	5.1 Verfahrensart.....	5
	5.2 Verfahrensstand .....	5
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	6
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.	Erschließung .....	6
8.	Natur- und Landschaftspflege.....	6
9.	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	8

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.48 „Festplatz Klein-Altenstädten“ befindet sich im Südwesten des Siedlungsbereiches Klein-Altenstädten und schließt dort in der Verlängerung der Wilhelmstraße an ein bestehendes Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Klein-Altenstädten, Flur 2, das Flurstück 379 mit einer Größe von 3.644 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im asphaltierten und geschotterten Zustand und wird derzeit von einer freizeithlichen Nutzung als Festplatz bzw. PKW-Stellplatz geprägt. Des Weiteren befinden sich ein Basketballkorb mittig der Planfläche sowie zwei Ruhebänke weiter östlich. Zudem finden sich einige Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen, Hecken sowie kleinere Abschnitte mit Grünland vor. Östlich schließt sich Wohnbebauung an, während im Westen Grünland sowie im Süden und Norden bewaldete Bereiche das Plangebiet begrenzen.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bereits als Festplatz genutzte Außenbereichsfläche in Klein-Altenstädten planungsrechtlich abzusichern. Zudem wird ein Bereich im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt, der für 13 KFZ-Stellplätze vorgesehen ist, um eine Entlastung der Wilhelmstraße und der Straße Am Kellerkopf zu erzielen. Durch die im angrenzenden Wohngebiet beengten Straßenverhältnisse soll den Anwohnern eine Fläche zur Verfügung gestellt werden, um ihre Fahrzeuge außerhalb dieses Gefahrenbereiches abstellen zu können. Ziel ist hierin den Bereich in der Ortslage möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Gefahrenzone zu minimieren.

Auch im Hinblick auf das sich in der Nähe befindende Wanderheim kann mit der Planung eine Verbindung hergestellt werden; Wanderer können von den Stellplatzflächen fußläufig das Wanderheim erreichen und dort verweilen. Da die Nutzung der Fläche als Festplatz nur an wenigen Tagen im Jahr stattfindet, kann an diesem Standort eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht werden, die die Ortslage von KFZ-Stellflächen entlastet. Die Fest- und sonstigen Veranstaltungszelte sind nur temporär und als „fliegende Bauten“ einzustufen.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Zudem wird es überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen sowie mit einem Vorranggebiet für regionale Grünzüge.



Abb. 1 Ausschnitt RPM 2010

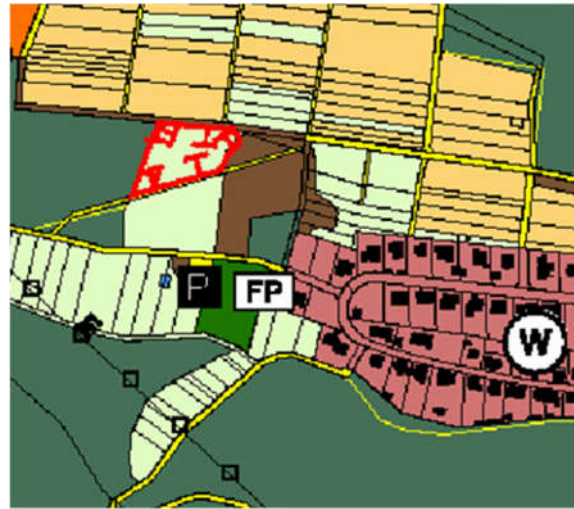


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan 2003

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Aßlar ist der Geltungsbereich bereits als Grünfläche Festplatz dargestellt. Das Vorhaben stimmt daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura- 2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Der Landschaftsrahmenplan Mittelhessen (1998) stellt den Planungsraum in seiner Bestands- und Bewertungskarte sowie in seiner Entwicklungskarte als Grünland und Ackerfläche dar.

#### 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine verbindliche Bauleitplanung existiert für den Planbereich bisher nicht.

Für den östlich, nicht direkt angrenzenden Bereich wurde im Jahr 1983 der Bebauungsplan Nr. 1.22 „Erweiterung des Baugebietes Kellerkopf/Weingärten“ aufgestellt.

#### 4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

#### 4.4 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

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 der Bebauungsplanerweiterung.

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 dieser Fläche 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.

#### Nachsorgender Bodenschutz

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

#### Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –Kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Die geplante Nutzung der Fläche ist identisch mit der derzeitigen Nutzung. Eine Modifikation ist nicht geplant.

## **5. Planverfahren**

### **5.1 Verfahrensart**

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, sind die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB nicht gegeben. Insofern wird die 2. Erweiterung 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 mindestens 1 Monat gewählt.

### **5.2 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss 26.09.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 26.10.2022

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: 31.10.2022 bis 08.11.2022, Bekanntgemacht: 26.10.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: 31.10.2022 bis 02.12.2022

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei der Flächenausweisung nicht um ein Baugebiet handelt, sondern eine Fläche für einen Festplatz mit einem Bereich für PKW-Stellplätze, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt, insbesondere zum Abstellen von fliegenden Bauten und Fahrzeugen. Bereits im Flächennutzungsplan stellt sich die Fläche als Grünfläche dar, und wird auch als solche mit einem Festplatz ausgewiesen. Die Fläche soll durch die vorliegende Bauleitplanung gesichert werden. Da Veranstaltungen in dieser Form nur an einzelnen Tagen im Jahr stattfinden wird es als sinnvoll erachtet, die Fläche auch außerhalb dieser Festlichkeiten sinnvoll nutzen zu können.

Stellplätze sind oberirdisch ganzjährig auf dem Festplatz möglich. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Ein Bereich im Norden der öffentlichen Grünfläche ist bereits voll befestigt und wird überwiegend für das Abstellen der KFZ vorgesehen.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Streifen von Gehölzen, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

## 7. Erschließung

Aßlar verfügt über eine verkehrstechnisch günstige Anbindung an die BAB 45 und die B 49. Klein-Altenstädten, in dem sich das Plangebiet befindet, bildet mit Aßlar zusammen einen gemeinsamen Ortsteil, der durch den Fluss der Dill voneinander getrennt ist. Nach Klein Altenstädten gelangt man über die Dillstraße von Aßlar aus. Das westlich liegenden Plangebiet wird über die von Osten kommende Wilhelmstraße, die in ihrer Verlängerung nach Westen in die freie Landschaft endet, erschlossen. Eine fußläufige Verbindung führt weiter zu einem Verweilort für Wanderer.

Die nächste Bushaltestelle „Altenbergstraße“ befindet sich in ca. 900 m Entfernung.

Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in der Wilhelmstraße. Da jedoch die Fläche lediglich bauleitplanerisch gesichert werden soll und dementsprechend keine Änderungen geplant sind, ergibt sich kein Bedarf an Ver- und Entsorgungsanlagen.

## 8. Natur- und Landschaftspflege

Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im Frühjahr 2022. Diese sind im Bestandsplan des Landschaftsplanerischen Beitrags dargestellt. Darüber hinaus wird eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben.



Eine ausführliche Darstellung der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B). Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

Vorhandene Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck werden Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsstrukturen ist davon auszugehen, dass der zukünftige Tier- und Pflanzenbestand dem derzeitigen Artenspektrum entsprechen. Bei einer Erweiterung der Schotterflächen gehen kleinräumig Biotopstrukturen verloren, welche durch geeignete Kompensationsmaßnahmen, die im späteren Verlauf des Verfahrens festgelegt werden, ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Boden kommt dem Plangebiet potentiell eine mittlere und teilweise hohe Bedeutung zu. Aufgrund weiterer Überprägungen der derzeitigen Grünflächen wird es zu einem weiteren Verlust ökologischer Funktionen der anstehenden Böden kommen. Der Umfang der Bodenbefestigung wird jedoch auf ein notwendiges Maß reduziert. Eine Verschlechterung der Durchlässigkeit der Flächen ist durch die Begrenzung der Befestigung als geschotterte Fläche mit Ausnahme des bereits asphaltierten Bereichs reduziert.

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern sowie der Vorgabe, dass die Fläche nur in wasser-durchlässiger Weise befestigt werden darf, sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche: Festplatz ausgewiesen ist und der Bestand erhalten bleibt, erfolgte keine Prüfung von Alternativstandorten.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für alle Schutzgüter zu geringen bzw. sehr geringen Umweltauswirkungen kommen. Im Einzelnen werden Maßnahmen

- zur Kompensation (Erhalt standortgerechter Gehölze)
- zur Beschränkung der Bodenversiegelung,

im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach KV für den Eingriffsbereich von 3.644 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine negative Entwicklungsdifferenz von 60.268 Biotopwertpunkten (BWP). Der Ausgleich soll über bereits umgesetzte Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Aßlar erfolgen:

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs-Defizits wird die bereits umgesetzte Ökokontomaßnahme der Stadt Aßlar „Entnahme eines Fichtenbestandes im Bornbachtal“ in der Gemarkung Aßlar, Flur 2, Flurstück 26 und 27 dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahme bezieht sich auf eine Gesamtfläche von 16.110 m<sup>2</sup> auf denen insgesamt eine Aufwertung um 60.500 BWP erfolgt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen reduziert werden und ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen

Auswirkungen zu rechnen. Die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird somit als umweltverträglich angesehen.

- **Wald**

Im Verfahren gingen Stellungnahmen von Hessen Forst sowie von der Oberen Forstbehörde des Regierungspräsidium Gießen ein. Die forstlichen Belange werden als Hinweis wie folgt aufgenommen:

Nach § 8 HWaldG sind aus Gründen zum Schutz des Waldes gegen Feuer Löschmittel im Plangebiet in ausreichendem Umfang vorzuhalten

Soweit offenes Feuer oder auch offene Feuerstellen vorgesehen sind, ist eine gesonderte Genehmigung nach §8 HWaldG „Waldschutz“ erforderlich.

Beim Ausrufen der Waldbrandalarmstufen „A“ und „B“ kann es zu Nutzungsaufgaben im Plangebiet kommen.

Die im Süden des Geltungsbereiches gelegenen bewaldeten Flächen bedürfen im Falle einer Rodung einer Genehmigung gem. § 12 HWaldG.

Durch den Gefahrenbereich des Waldes in einem Abstand von ca. 30m resultiert eine erhöhte Verpflichtung zur Verkehrssicherung des Waldbesitzers an Orten mit gezielter Besucherlenkung.

## 9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 3.644 m<sup>2</sup>. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		<b>3.644</b>
davon max. Schotter und Schotterrassen	1.500	
davon max. Vollversiegelung	524	
davon Fläche für Bindung und Erhaltung der Bepflanzung	1.217	
Stellplätze „St“	485	
<b>Gesamtfläche</b>		<b>3.644</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Aßlar, 14.02.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft: