

# **Gemeinde Schöffengrund**

## **Flächennutzungsplan-Änderung „Am Scheidt“ Gemarkung Laufdorf**

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4  
Abs. 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

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <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 Bauleitplanverfahren</b>         | <b>3</b>  |
| 3.1       | Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 3         |
| 3.2       | Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen .....               | 8         |
| <b>4.</b> | <b>Alternativenprüfung Bauflächen</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>                      | <b>14</b> |
| <b>6.</b> | <b>Altflächen</b>                                             | <b>16</b> |
| <b>7.</b> | <b>Planung</b>                                                | <b>17</b> |

## 1. Veranlassung

Durch Aufstellung des rd. 2,7 ha großen Bebauungsplanes „Am Scheidt“ soll der Wohnsiedlungsflächenbedarf im Ortsteil Laufdorf gedeckt werden.

Da die Flächen nicht als Bauland aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden können, wird zusätzlich zum Bebauungsplan diese Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Laufdorf, südlich der Kreisstraße 373 und westlich der vorhandenen Ortslage, nahe der Straßen Am Scheidt und Kellerweg.

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde kann daher für die Eigenentwicklung in diesem Bereich grundsätzlich Siedlungsflächen bei Nachweis des Bedarfes, siehe unten, vorsehen.

Dieses Gebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen überlagert.

Eine besondere Bedeutung besteht für dieses Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen offensichtlich nicht, da gleichartige Flächen angrenzen. Auch grenzt im Osten die Ortslage Laufdorf an und in Richtung Süden ist Bebauung vorhanden.

Eine höhere Wertigkeit haben daher die östlichen und auch südlich gelegenen Flächen, die im Regionalplan ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt sind.

Im Umweltbericht wird detailliert auf die Klimabelange eingegangen. Auch wurden in den Bebauungsplan geeignete Festsetzungen aufgenommen, die dieses Vorbehaltsgebiet würdigt:

- Festsetzung von Traufhöhen
- dreigeschossige Gebäude sind nur am nordöstlichen Rand zulässig
- 10-prozentige Bepflanzung des Gebietes
- Floristische Begrünung der Garagendächer

Entlang des nordwestlichen Ortsrandes von Laufdorf sind weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im Regionalplan eingetragen, siehe folgende Abbildung.

Nur die Fläche des gewählten Baugebietes ist mit dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 4 und im Umweltbericht verwiesen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan 2010 mit Kennzeichnung des Baugebietes

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schöffengrund, der in 2006 bis zum Entwurfsstadium erstellt wurde, ist die Fläche als potenzielle Siedlungsfläche dargestellt.

Die Fläche, die im Landschaftsplan eingetragen ist, ist wesentlich größer. Die damals aufgezeigten ökologisch wertvollen Streuobstbestände werden daher durch diese Planung nicht tangiert.

Die Gemeinde Schöffengrund hat bereits in 2016 ein Baulückenkataster erstellt, welches regelmäßig aktualisiert wird, s. Abb. 2.

Aktuell gibt es 27 unbebaute Grundstücke.

Die Eigentümer der Baugrundstücke wurden zuletzt am 19.10.2022 angeschrieben und gebeten, mitzuteilen, ob sie bereit sind, die Grundstücke zu veräußern. Es haben lediglich 3 Eigentümer geantwortet.

Positive Rückmeldungen bezüglich eines Verkaufes an die Gemeinde gab es nicht.



Abbildung 2: Kataster mit Darstellung der Baulücken, Stand Dezember 2023

Da Baulücken vermieden werden sollen, hat die Gemeinde zunächst die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt und den Geltungsbereich entsprechend festgelegt.

Am 17.11.2023 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, siehe Kapitel 3.2. Die bereits in 2020 begonnene Warteliste wurde ergänzt. Diese Liste umfasst derzeit insgesamt 77 Bewerbungen, davon 41 Anmeldungen aus Laufdorf, Stand Februar 2024.

Gemäß den unverbindlichen neuen Grundstücksgrenzen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, können 22 Baugrundstücke innerhalb des rund 2,7 ha großen Geltungsbereiches ausgewiesen werden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser, 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und 11 Grundstücke für Tiny-Häuser vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis „für den Ackerbau bedingt geeignete Fläche“ dargestellt. Ergänzend wird auf die Alternativenprüfung, Kapitel 4, verwiesen.

Im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Regionalplanes hat das Regierungspräsidium im Wesentlichen den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung als Erweiterung

für die Siedlungsflächen vorgeschlagen, siehe folgende Abbildung (rot gestrichelte Linie: vorgeschlagene Fläche des Regierungspräsidiums).

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplanes die Flächengrenzen konkretisiert und bestätigt, siehe Fläche mit Index 2 in der folgenden Abbildung.

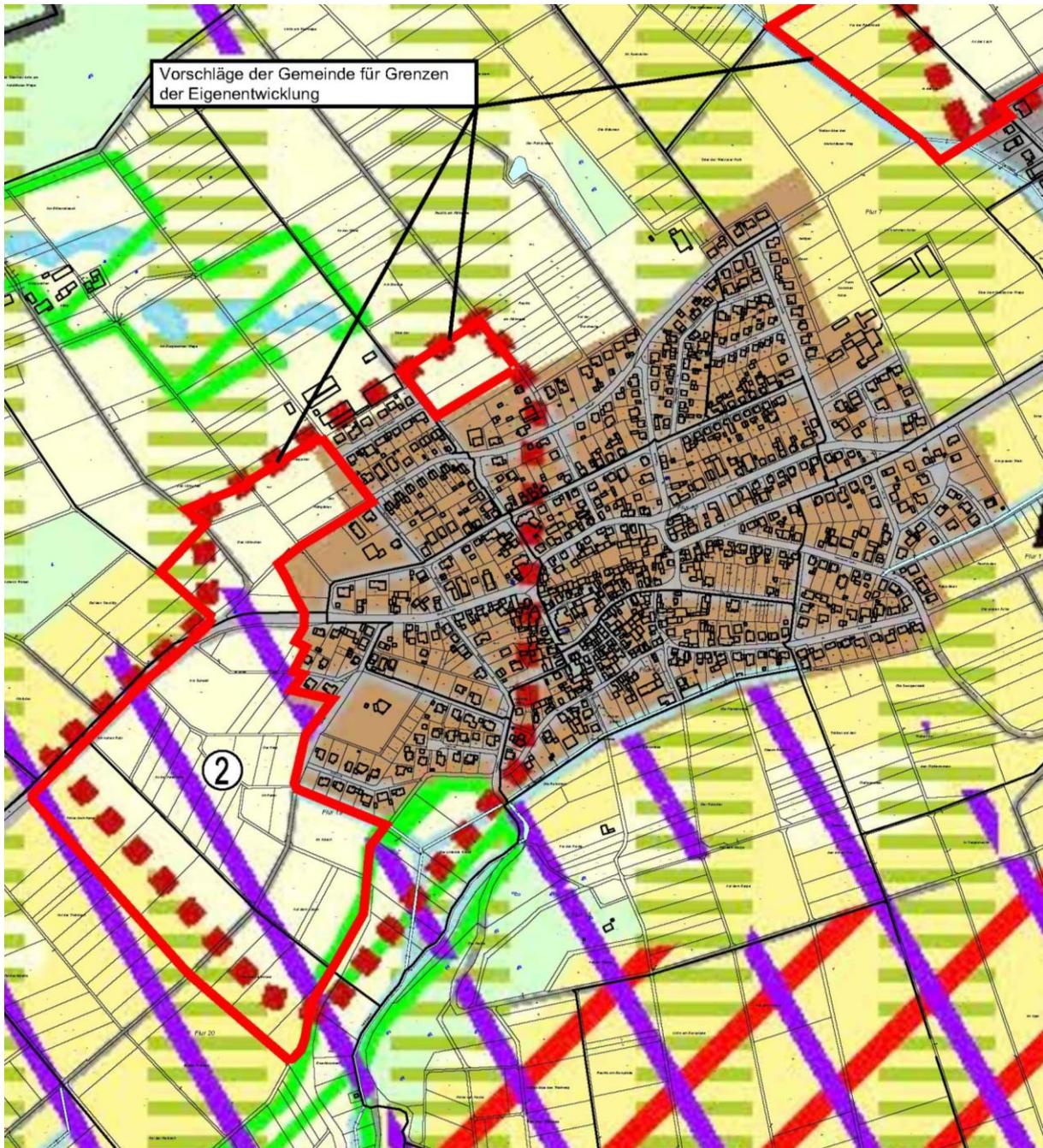


Abbildung 3: Auszug aus dem Vergleichsplan: Vorschläge RP/Gemeinde zur Neuaufstellung des RPM, Stand Oktober 2018

Dies deckt sich auch mit dem Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes, Stand August 2006, siehe folgende Abbildung.

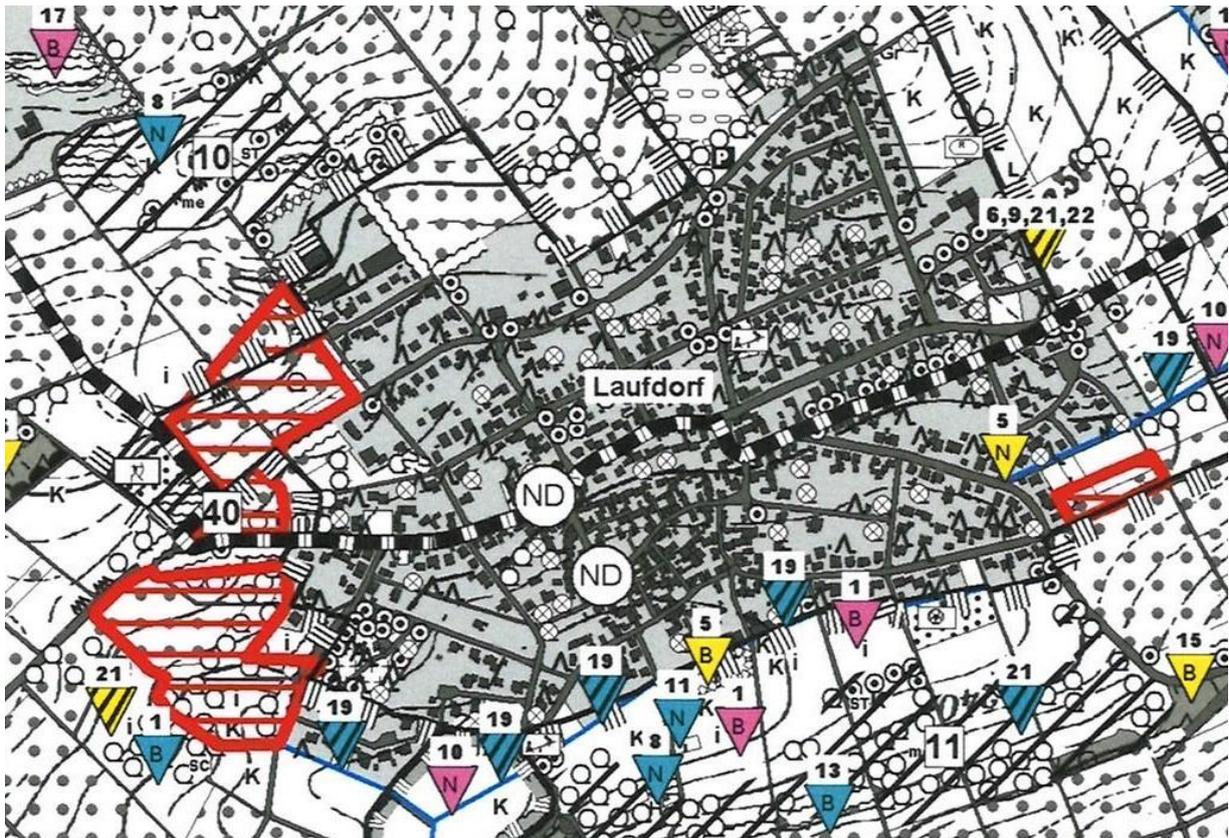


Abbildung 4: Auszug aus Landschaftsplan (Entwicklungskarte), August 2006 (Erweiterungsflächen der Siedlung rot schraffiert)

Die Fläche war daher bereits in 2006 als Erweiterungsfläche für die Siedlung favorisiert worden bzw. wurde im Landschaftsplan als hierfür geeignet dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes 2010, auch unter Berücksichtigung der Alternativenprüfung, siehe Kapitel 4.

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

### 3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- 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 Verfahren 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 Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum 06.11.2023 bis einschließlich 08.12.2023.

Zusätzlich wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 17.11.2023 durchgeführt. Die Planung wurde im Detail vorgestellt. Diese Veranstaltung verdeutlichte den hohen Bedarf an Bauflächen. Viele der Anwesenden haben sich in die Warteliste aufnehmen lassen.

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden werden abwägend berücksichtigt und das Abwägungsergebnis in die Planung eingearbeitet.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

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

### 4. Alternativenprüfung Bauflächen

Vor Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung wurden potenzielle Alternativflächen überprüft.

In der folgenden Abbildung sind die grundsätzlich möglichen Flächen eingetragen. Es sind insgesamt 9 Flächen, die innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft bzw. innerhalb einer lt. Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche liegen. Diese Flächen sind daher grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Laufdorf geeignet.

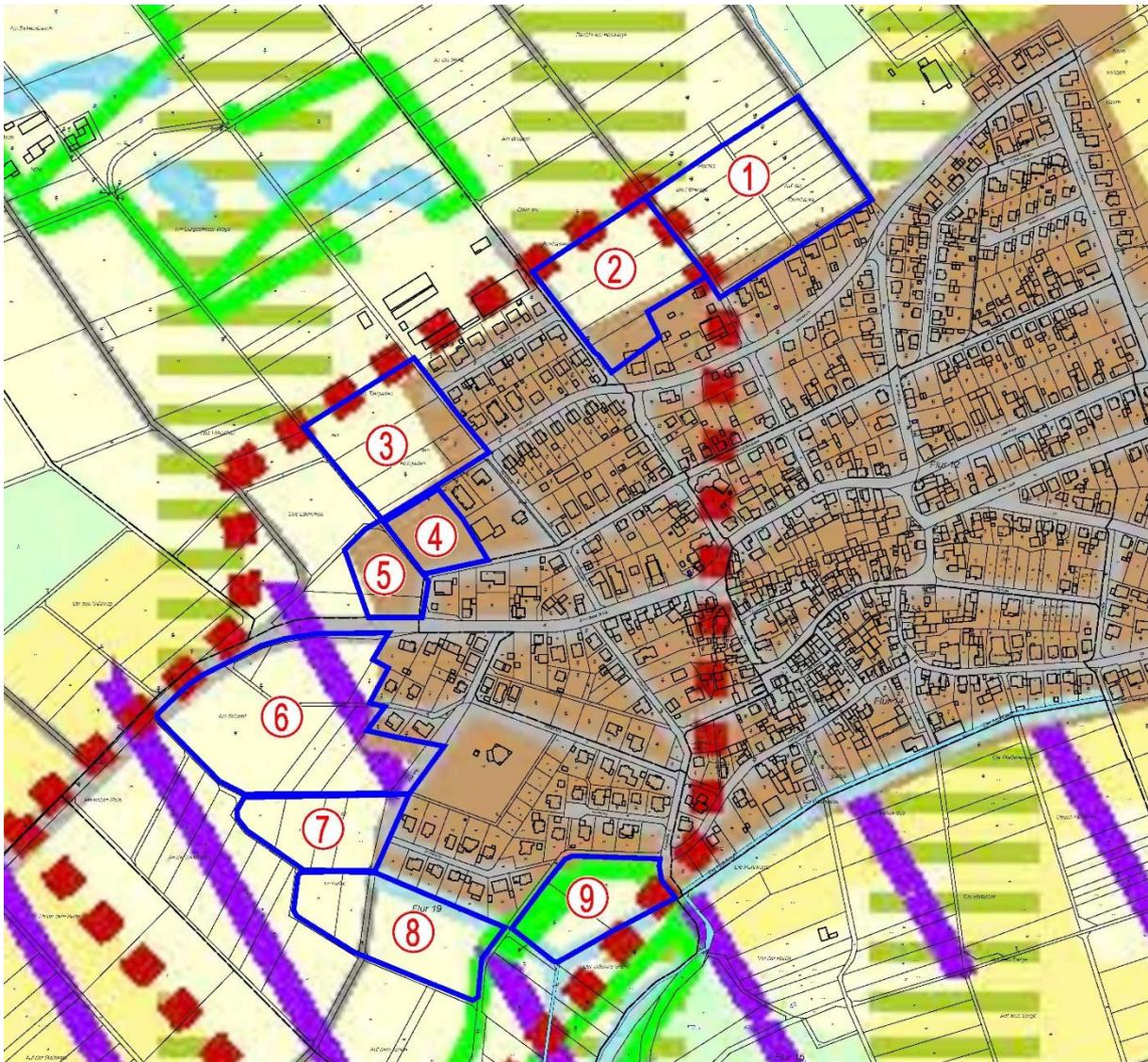


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan mit Eintrag der möglichen Erweiterungsflächen

Bei der Fläche, die östlich der Fläche 1 liegt, handelt es sich um den vorhandenen Sportplatz, siehe Abbildung 6. Diese Fläche steht daher als Baufläche nicht zur Verfügung und wird daher in die weitere Alternativenprüfung nicht einbezogen.

Im seit 1991 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist am südwestlichen Ortsrand eine Neubaufäche dargestellt, s. Abbildung 6. Diese Fläche ist bereits bebaut, s. Abbildung 7. Sie liegt nördlich der Alternativflächen 8 und 9.

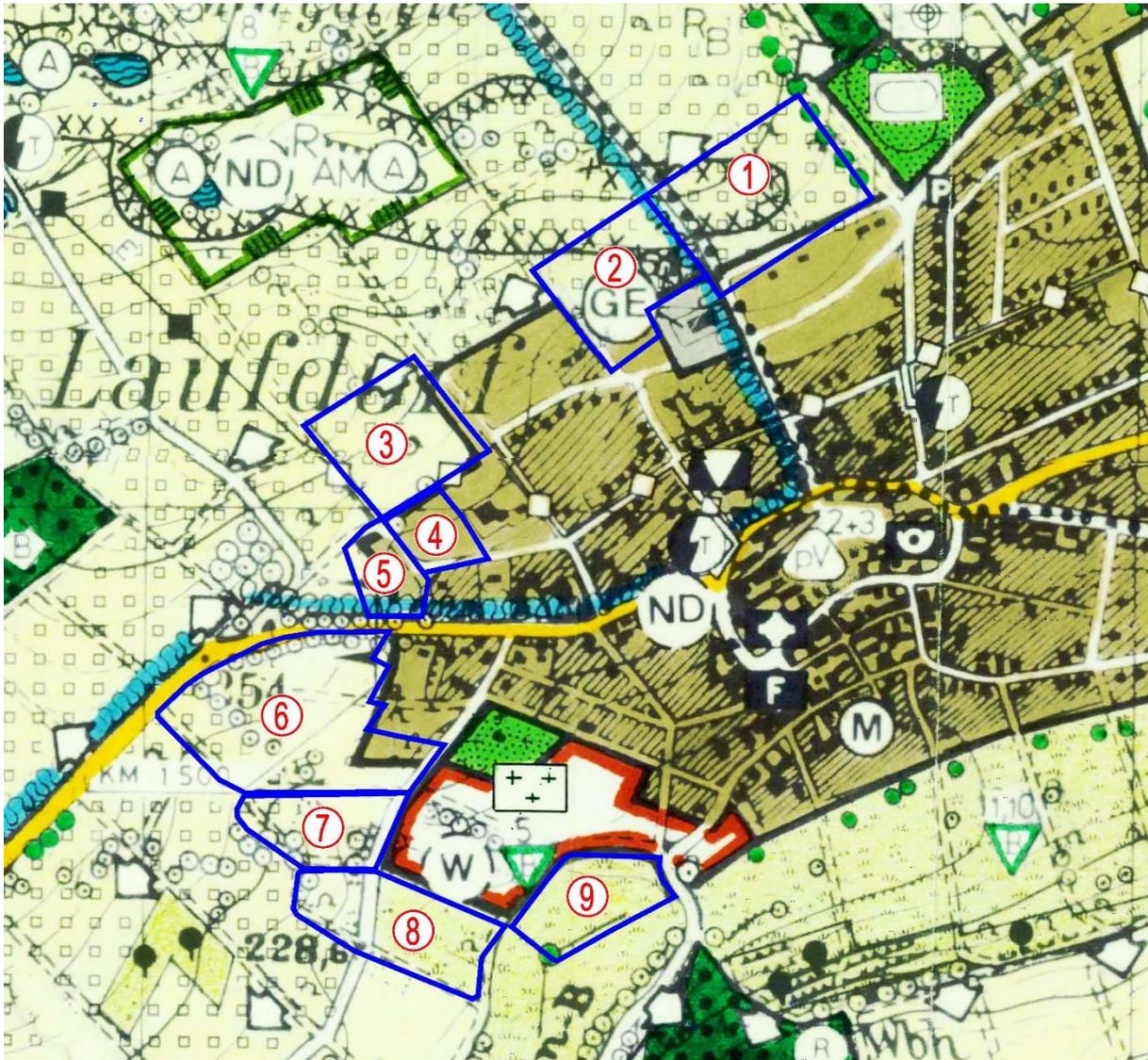


Abbildung 6: Auszug aus dem seit 1991 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintrag der möglichen Erweiterungsflächen.

Dieser Flächennutzungsplan wurde in 2023 in die ALK-Daten übertragen und daher neu gezeichnet, s. Abbildung 7.

Ein Verfahren wurde nicht durchgeführt, sodass diese Planzeichnung lediglich für den internen Gebrauch verwendet wird.

Es ist erkennbar, dass die geplante Wohnbaufläche, die am südwestlichen Ortsrand im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bereits bebaut ist.

Die potentiellen Alternativ-Bauflächen 1 - 9 wurden in diesen Plan ebenfalls eingetragen, s. Abbildung 7.

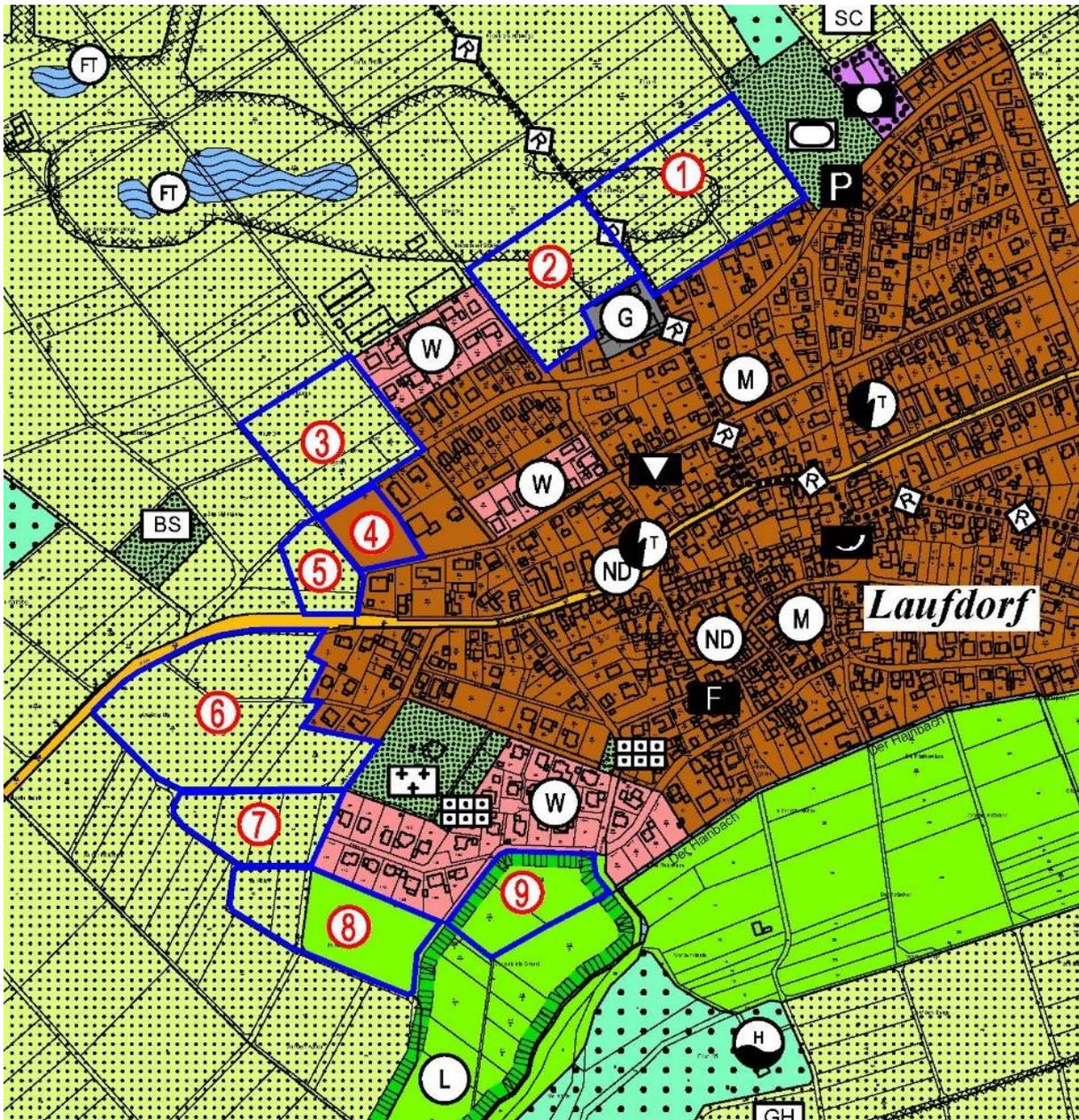


Abbildung 7: Auszug aus dem neu gezeichneten Flächennutzungsplan mit Eintrag der möglichen Erweiterungsflächen

Die Eignung der Flächen wurde geprüft:

#### Fläche 1:

Diese Fläche grenzt direkt an den Sportplatz und kann nicht gewählt werden, damit der Sportplatzbetrieb nicht weiter eingeschränkt wird bzw. damit keine passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Auch liegt sie im Bergsenkungsgebiet. Es könnte daher lediglich eine Bauzeile entlang des vorhandenen Feldweges vorgesehen werden. Sie ist daher nicht ausreichend groß.

Kanalisation und Wasserversorgungsleitungen sind im angrenzenden Feldweg nicht vorhanden. Die Ver- und Entsorgung wäre daher durch die einseitige Bebauung recht teuer.

### Fläche 2

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Boden wird im Bodenviewer Hessen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)) wie folgt eingestuft: Gesamtbewertung –mittel (Standorttypisierung –mittel, Ertragspotenzial –hoch, Feldkapazität –mittel), Ackerzahl zwischen 45 und 65 (Bodenviewer)

Die Fläche ist mäßig Starkregen gefährdet (Kommunale Fließpfadkarte)

Auch diese Fläche liegt im Bergsenkungsgebiet.

Es könnte lediglich eine einzige Baureihe, daher rund 6 Baugrundstücke, entlang der Straße realisiert werden. Sie ist daher nicht ausreichend groß.

Die Kanalisation ist in der angrenzenden Straße (Brunkelweg) vorhanden. Da es sich allerdings um eine 200er-Leitung handelt, kann sie kein zusätzliches Wasser aufnehmen. Diese kleine Nennweite entspricht auch nicht den heutigen Regelwerken.

Die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist nur bis auf Höhe der Straße „Am kleinen Füllchen“ vorhanden. Es könnten daher lediglich 2 Grundstücke über den Bestand erschlossen werden. Zur Erschließung weiterer Grundstücke müsste sie in Richtung Norden verlängert werden. Die aus hygienischen Gründen angestrebte Ringleitung könnte nicht gebaut werden.

Die Ver- und Entsorgung wäre daher durch die einseitige Bebauung recht teuer.

### Fläche 3

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung des Bodens, s. Bodenviewer: Gesamtbewertung –mittel (Standorttypisierung –mittel, Ertragspotenzial –hoch, Feldkapazität –mittel), Ackerzahl zwischen 55 und 65 (Bodenviewer)

Die Fläche ist sehr stark Starkregen gefährdet (Kommunale Fließpfadkarte)

Die Eigentümer dieser Fläche sind verkaufsbereit.

Da die Eigentümer dieser Fläche verkaufsbereit sind, wurden die Möglichkeiten der Entwässerung geprüft:

Die Entwässerung dieser Fläche ist mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation möglich, wenn der vorhandene Kanal DN 200, der in der Höhgartenstraße vorhanden ist, ausgetauscht wird.

### Flächen 4 und 5:

Die Eigentümer der Fläche Nr. 4 sind nicht verkaufsbereit, sodass diese Fläche nicht zur Verfügung steht. Aus diesem Grunde scheidet auch die Fläche Nr. 5 aus, da sie ohne die Fläche Nr. 4 keinen direkten Anschluss an die Ortslage hätte.

### Fläche 6 (geplantes Baugebiet „Am Scheidt“):

Die Fläche wird lediglich zu etwa 50 % intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bewertung des Bodens, siehe Fachgutachten Schutzgut Boden: Gesamtbewertung gering (Standorttypisierung: mittel, Ertragspotenzial mittel bis hoch, Feldkapazität gering bis mittel), die Ackerzahl liegt zwischen 35 und 65, s. Abb. 5 im Fachgutachten Schutzgut Boden.

Die Fläche ist mäßig Starkregen gefährdet (kommunale Fließpfadkarte)

Die Eigentümer dieser Fläche sind verkaufsbereit.

Der Anschluss an die vorhandene Kanalisation, DN 300, ist ohne weiteres für etwa 9 Baugrundstücke möglich.

Da der Geltungsbereich bedarfsorientiert größer gewählt wurde, müssen die vorhandenen Kanäle bis zur Kreisstraße ausgetauscht werden. Dies ist grundsätzlich ohnehin sinnvoll, da hier Falzrohre verlegt sind und dadurch die Kanalisation saniert würde.

#### Fläche 7

Bei Wahl dieser Fläche würde ein „Fingerzeig“ in die Landschaft entstehen, da nach drei Seiten unbebaute Flächen angrenzen.

Diese Fläche würde die Ortslage nur abrunden, wenn die Fläche Nr. 6 bereits bebaut ist.

#### Fläche 8

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich gemäß Flächennutzungsplan um ökologisch wertvolles Dauergrünland.

Bewertung des Bodens: Gesamtbewertung –gering bis mittel (Standorttypisierung –mittel, Ertragspotenzial –mittel bis hoch, Feldkapazität –gering bis mittel), Ackerzahl/Grünlandzahl zwischen 35 und 65 (Bodenvierer)

Die Fläche ist mäßig bis nicht Starkregen gefährdet (Kommunale Fließpfadkarte)

Auch bei dieser Fläche wird die vorhandene Ortslage nicht abgerundet.

#### Fläche 9

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Fazit:

Die Flächen 1 und 2 scheiden wegen des Bergsenkungsgebietes aus. Auch wäre lediglich eine einseitige Bebauung möglich, sodass diese Gebiete nur unwirtschaftlich erschlossen werden können. Dies gilt vor allem für Fläche 1, da Kanal, Wasser und Straße noch nicht vorhanden sind. Bei Fläche 1 wären auch zusätzlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Fläche 2 wären drei landwirtschaftliche Flächen betroffen, die durch eine Bebauung in der Bewirtschaftung unrentabel würden. Es kann angenommen werden, dass die Eigentümer daher nur die gesamte Parzelle verkaufen würden.

Die Flächen 4 und 5 scheitern an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Fläche 4.

Die Fläche 7 rundet die Ortslage nicht ab und sollte wegen des Eingriffes in das Landschaftsbild nicht gewählt werden.

Dies gilt uneingeschränkt auch für die Fläche 8. Bei dieser Fläche handelt es sich um ökologisch wertvolles Dauergrünland, gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dies wurde allerdings aktuell nicht untersucht.

Die Fläche 9 scheidet aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet aus.

Die Restriktionen der einzelnen Flächen verdeutlichen, dass die Flächen 3 und 6 sich offensichtlich am ehesten für die Ausweisung des Neubaugebietes eignen.

Die Bodenqualität ist bei der Fläche 3 im Vergleich zur Fläche 6 wesentlich höher. Auch ist die Fläche 3 sehr stark Starkregen gefährdet. Die Fläche 6 ist im Vergleich hierzu mäßig Starkregen gefährdet.

Die Fläche 3 ist aus kommunaler Sicht zu klein, um den anscheinend doch sehr hohen Baulandbedarf in Laufdorf zu decken.

Die Fläche 6 wird daher favorisiert und als Bauland vorgesehen. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die Acker- und Grünlandzahlen zwischen 30 und 65 und daher teilweise sehr niedrig liegen. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erfolgt nur auf Flurstück 13, siehe Bestandsplan. Das Ertragspotenzial dieser Fläche ist mit mittel bzw. auch hoch unterschiedlich eingestuft.

Die Eigentümer der Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind verkaufsbereit, sodass Baulücken vermieden werden können.

Eine kleinere Fläche, die südlich der Kreisstraße liegt und unter anderem die beiden Ausgleichsflächen trennt, wurde nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da die 30 Eigentümer, eine Erbengemeinschaft, nicht verkaufsbereit sind. Die Gemeinde hätte daher selbst bei Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich keine Zugriffs- bzw. Nutzungsrechte.

## **5. Landschaftsplanerische Grundlagen**

In 2022/23 wurde der Geltungsbereich mehrfach begangen und in Bezug auf Flora und Fauna untersucht.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden überwiegend als Ackerflächen genutzt, s. Foto.



Foto: Blick in Richtung Neubaugebiet, Standort: südwestlicher Rand des Neubaugebietes (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

Es sind aber auch Frischwiesen, Wiesenbrachen sowie weitere Biotoptypen vorhanden, siehe Bestandsplan zum Fauna/Flora-Gutachten.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wurde eine kleine Fläche als magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) dokumentiert. Die hieran angrenzenden Flächen sind mit Gehölzen bestanden.

Die magere Flachland-Mähwiese liegt teilweise innerhalb der geplanten Bauflächen und teilweise in der geplanten Ausgleichsfläche, siehe folgende Abbildungen.

Die Fläche ist insgesamt 613 m<sup>2</sup> groß. Hiervon liegt etwa die Hälfte innerhalb des Baugebietes.

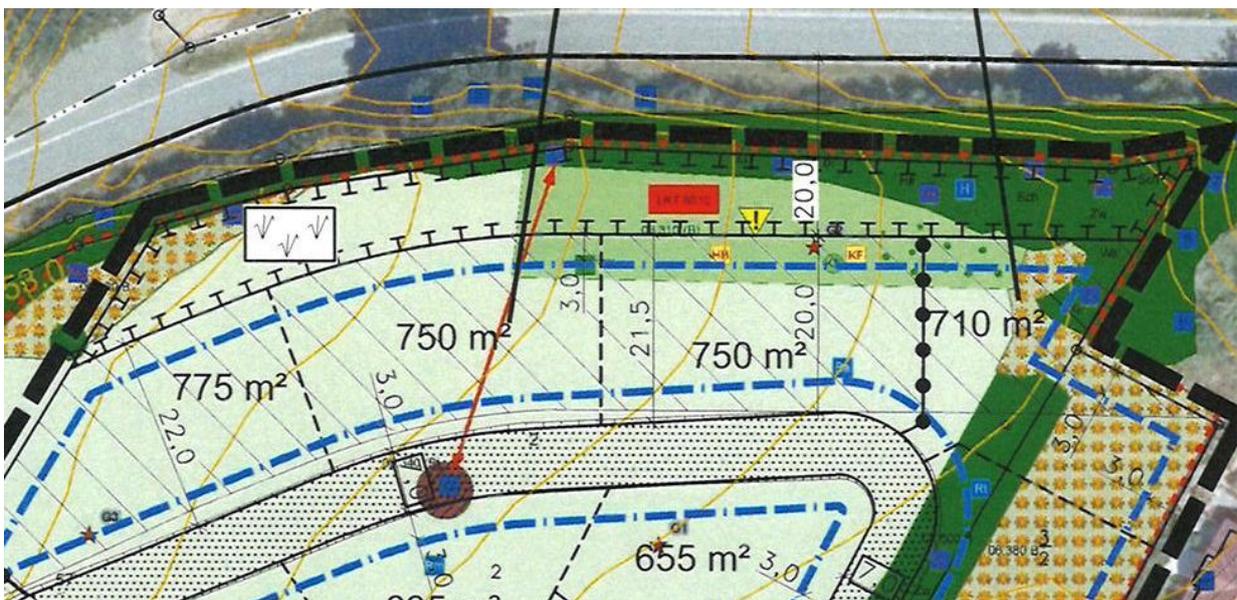


Abbildung 8: Überlagerung des Bestandsplanes mit der Planzeichnung des Baugebietes

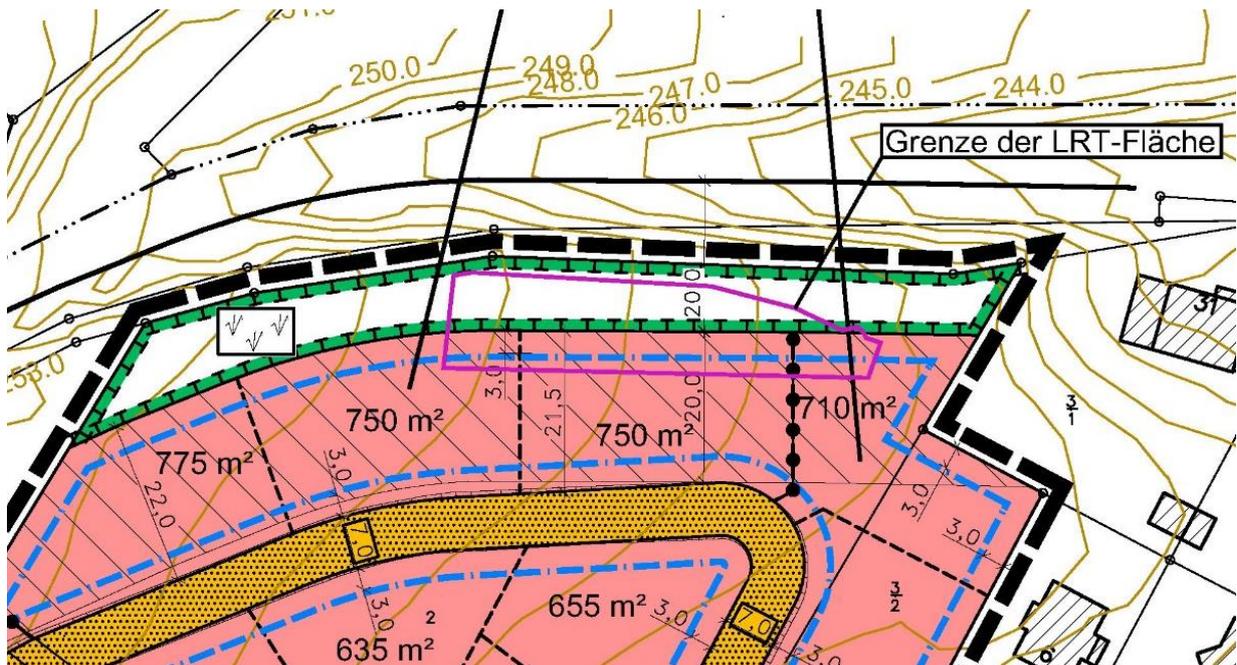


Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintrag der mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510)

Es fanden mehrere Begehungen zur Erhebung der Avifauna statt.

Damit es zu keiner Tötung während der Baumaßnahmen kommt, ist eine Bauzeitenregelung erforderlich.

## 6. Altflächen

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wird im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, damit bei Bauarbeiten, sofern ein Verdacht besteht, auf kampfmittelverdächtige Gegenstände geachtet wird.

Auf der Fläche, die südwestlich des Flurstückes 3/1 angrenzt, soll es nach Information eines Ortsansässigen einen unterirdischen Bunker geben. Weitere Details sind nicht bekannt.

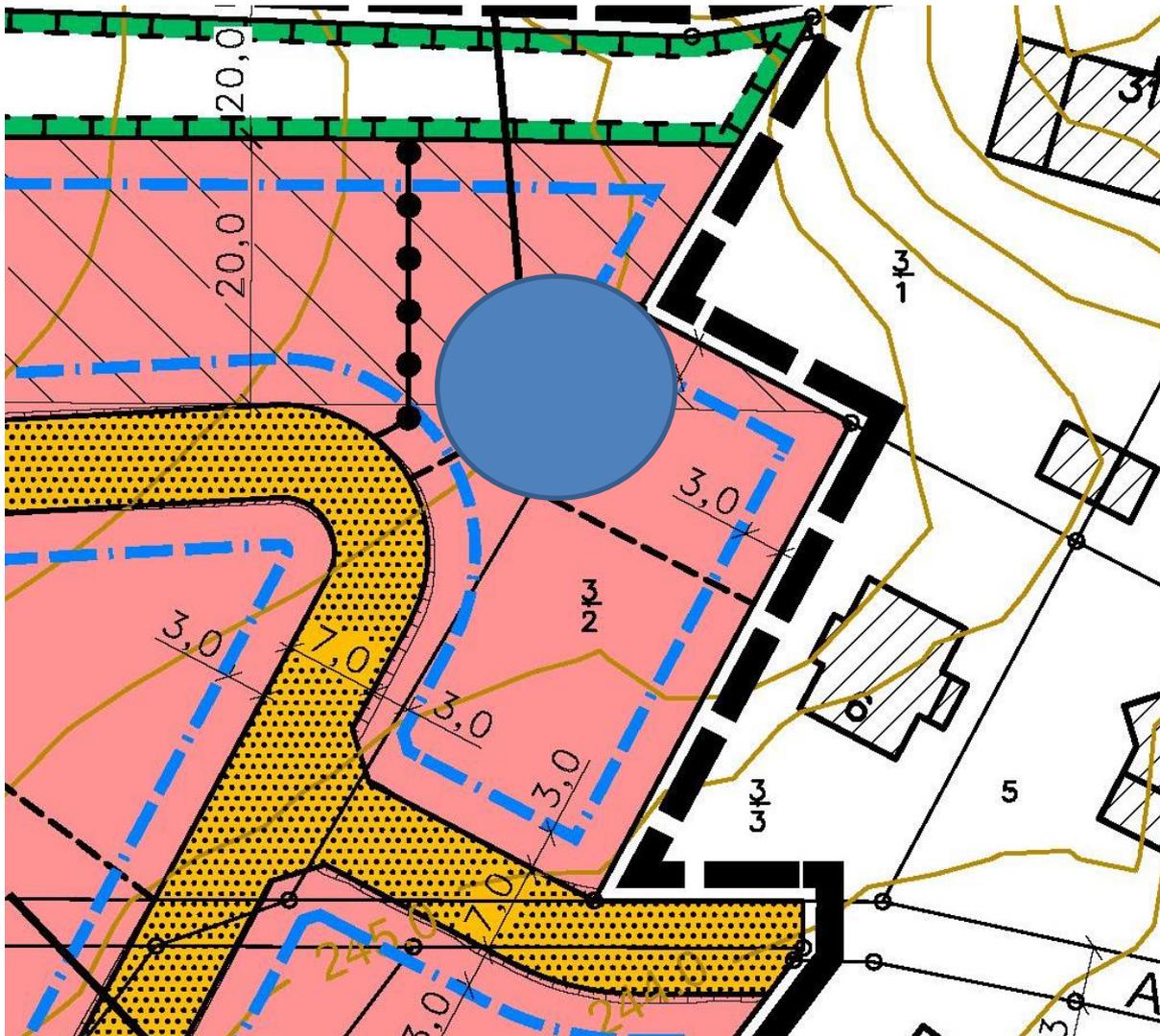


Abbildung 10: Kennzeichnung der vermuteten Lage des Bunkers (blauer Kreis)

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

## 7. Planung

Im Geltungsbereich sind Bauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die dargestellten Wohnbauflächen sind rund 1,96 ha groß. Auf die geplante Bebauung wird bereits in Kapitel 1 eingegangen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den Kellerweg und im weiteren Verlauf über die Straße „Am Scheidt“ vorgesehen.

Da diese Straße sehr schmal ist, soll der Verkehr voraussichtlich als Einbahnstraße geführt werden. Die Ausfahrt ist im Bereich des vorhandenen Feldweges am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die Bauflächen liegen in der Baubeschränkungszone. Die Bauverbotszone soll wie bisher als Grünland gepflegt werden.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die EAM-Netz hat mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der Stromversorgung des Neubaugebietes und des bereits bebauten westlich angrenzenden Wohngebietes eine Trafostation errichtet werden muss.

Der favorisierte Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Feldweges, der am westlichen Rand vorhanden ist, ist eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) vorhanden, siehe folgende Abbildung.



Abbildung 12: Auszug dem Lageplan (Bestandsdokumentation) des ZMW

Der ZMW hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass beidseits der DN 150-Leitung ein 2 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen ist. Es wurde daher ein Leitungsrecht innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt, sofern dieser Schutzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Durch das Neubaugebiet wird der Wasserbedarf steigen. Gemäß den Berechnungen ist mit 155 Einwohnern im Neubaugebiet zu rechnen. Zurzeit rechnet der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW), der für die Wasserversorgung zuständig ist, mit einem Pro-Kopf-Verbrauch von 44 m<sup>3</sup>/Einwohner im Jahr. Im Baugebiet werden daher bei dieser Annahme insgesamt 6.820 m<sup>3</sup> im Jahr verbraucht. Der mittlere Tagesverbrauch beträgt 120 l.

Bei diesen Wassermengen wird es sich langfristig nicht um den zusätzlichen Wasserbedarf in Laufdorf handeln, da wegen der älter werdenden Bevölkerung die vorhandenen Wohneinheiten tendenziell mit weniger Personen bewohnt werden. Dies gilt daher vor allem für die bereits vorhandene Ortslage.

Die Wasserversorgungsleitungen sind zur Erschließung des Gebietes zu erweitern. Eine Ringleitung ist möglich.

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Laufdorf ist an das überörtliche ZMW-Fernleitungs- und Verteilsystem angeschlossen und ist gemäß ZMW sichergestellt.

Zusätzliche örtliche Wassergewinnungsanlagen werden nicht mehr genutzt.

ZMW hat mit E-Mail vom 11.3.2024 den Deckungsnachweis erbracht und ist auf die regelmäßigen Instandhaltungsarbeiten eingegangen. Auch wurde auf die Einsparpotenziale eingegangen:

„Als Teil des ZMW-Gesamtsystems wurden die Bedarfe der Gemeinde Schöffengrund in die Bedarfsermittlung und in der Prognose für die Wasserrechtsanträge der maßgeblichen Wasserwerke Wohratal bei Kirchhain und Stadtallendorf berücksichtigt. Die Prognosebetrachtungen beruhen auf Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes Hessen, die bis 2030 von einer deutlichen Einwohnerverminderung im Bereich des Regierungspräsidiums Gießen ausgehen – im Wasserrechtsantrag Stadtallendorf wurde von einem leicht abgeschwächten Trend der Einwohnerentwicklung ausgegangen (bspw. zwischen 2020 bis 2030 von -0,25 %/a). Beide v. g. Wasserwerke fördern in das Verbundsystem ein, aus dem auch die Gemeinde Schöffengrund mit Trinkwasser versorgt wird.

Maßnahmen der Wassereinsparungen wurden ebenfalls im Rahmen der Wasserrechtsanträge beschrieben und liegen der Genehmigungsbehörde vor.

Im Rahmen eines Teilräumlichen Wasserkonzeptes werden bis zum Ende 2026 mögliche örtliche und ganzheitliche Möglichkeiten der Reduzierung der Trinkwasserverbräuche, wie etwa durch die Substituierung von Trinkwasser durch Brauchwasser, erarbeitet.

Die örtlichen Wasserverteilungsanlagen werden durch die Betriebsstelle-Süd des ZMW gewartet und ggf. erneuert. Erweiterungen der Versorgungsgebiete werden ZMW-intern geplant und hydraulisch ausgelegt, auf der Grundlage der jeweiligen Bedarfszahlen und der maßgeblichen technischen Vorschriften (insbesondere dem DVGW-Regelwerk).“

Ein Hydrant ist in der Straße Am Scheidt, etwa 30 m vom östlichen Geltungsbereichsrand entfernt, vorhanden. Er liefert 700 l/Minute.

Ein weiterer Hydrant mit 1.186 l/Minute ist im Bereich der Kreisstraße auf Höhe des Flurstückes 3/1, welches an den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzt, vorhanden.

Ein weiterer Hydrant ist voraussichtlich im Neubaugebiet vorgesehen.

Zusätzlich steht Löschwasser aus dem Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (Verdoppelung der durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Löschwassermenge durch Einsatz

mehrerer mobiler Löschwassercontainer, die mit Lkw zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Die erforderliche Löschwassermenge ist daher sichergestellt.

Die Ortskanalisation von Laufdorf wurde in 2021 durch ein Ingenieurbüro hydraulisch neu berechnet. Hierbei wurde auch die Fläche des Neubaugebietes berücksichtigt.

Die Entwässerung ist mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation über den Kellerweg in Richtung Braunfelder Straße im Mischsystem vorgesehen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Neubaugebietes ist möglich, wenn auf einer Länge von etwa 145 m die Kanalisation von DN 300 auf DN 500 vergrößert wird.

Das Baugebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) noch nicht enthalten. Eine Ergänzung ist daher im Rahmen der Fachplanungen erforderlich und vorgesehen.

Die Kläranlage wird derzeit saniert und dabei um 500 Einwohnergleichwerte vergrößert. Durch das Neubaugebiet sind maximal 155 Einwohnergleichwerte erforderlich.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insgesamt 2.463 m<sup>2</sup> groß, liegen innerhalb der Bauverbotszone und die Wohnbauflächen liegen innerhalb der Baubeschränkungszone.

Sie sollen als extensive Wiese gepflegt werden.

Zum Schutz der Avifauna ist gemäß bio-ökologischem Gutachten eine Bauzeitenregelung erforderlich. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Vögel durch die Maßnahme getötet werden.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erschlossenen Bergwerksfeldes. In diesem Feld wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die genaue Lage der bergbaulichen Arbeiten ist allerdings gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen nicht bekannt.

04.04.2024

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

