

Marktflecken Weilmünster



Kerngemeinde Bebauungsplan „Flur 4“, 1. Ergänzung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Städtebauliche Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planaufstellungsverfahren	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	5
4.1	Ziele der Raumordnung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
5	Festsetzungen.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen.....	8
5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	9
6.1.1	Gewässerschutz.....	9
6.1.2	Bodenschutz	9
6.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	10
6.2	Verkehr	11
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
6.4	Bodenordnung	11

Weilmünster und Wetzlar, Mai 2019

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Rahmen der Abstimmungen für ein geplantes Vorhaben (Anbau an bestehendes Gebäude) wurde festgestellt, dass das neue Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Flur 4“ von 1964 liegt und dass auch das bestehende, genehmigte Wohnhaus die Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes bereits überschreitet.

Diese Ausgangslage ist Anlass dafür, die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes „Flur 4“ zu bereinigen.

Der Planbereich ist durch die vorhandenen baulichen Strukturen geprägt, das Ortsbild wird durch die Planergänzung keine nachhaltige Veränderung erfahren.

Gegenstand der Planung sind die Erweiterung des Geltungsbereichs und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich und die Bauflächen für bestehende, genehmigte Gebäude anzupassen und die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen zu schaffen.

Städtebaulich wird damit eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes und die Beurteilung von Vorhaben geschaffen.

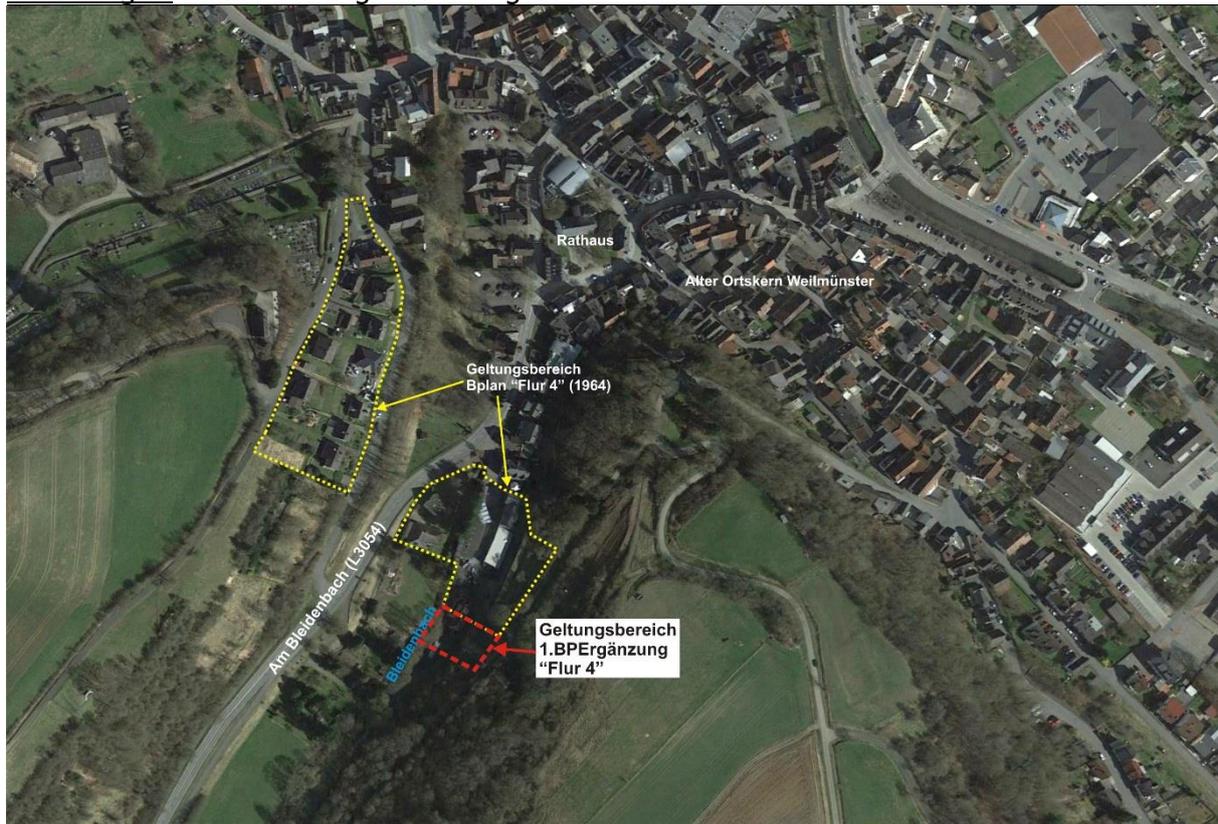
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: www.geoportal.hessen.de

Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.earth, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet umfasst die südlich an den Bebauungsplan „Flur 4“ aus dem Jahr 1964 anschließenden südlichen Abschnitte der Flurstücke 101/1, 101/2 und 101/3 in der Flur 4 der Gemarkung Weilmünster.

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den Bleidenbach. In ca. 40m Entfernung verläuft westlich die Landesstraße L3054 nach Laubuseschbach (Am Bleidenbach). Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flur 4“ an. Der ehemalige Planbereich ist vollständig bebaut und ist durch gemischte Strukturen (Gewerbe und Wohnen) geprägt. Im Süden grenzt Grünland mit Hütten und Unterständen an. Östlich befinden sich die steilen Hanglagen des Kirberges.

Das Plangebiet der 1. Ergänzung umfasst auch bereits bestehende Gebäude und ist ca. 1200m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst teilweise bestehende Gebäude und bezieht kleinräumig angrenzende Flächen mit ein. Der Bebauungsplan dient der Anpassung des Geltungsbereiches und der Bauflächen an bestehende, genehmigte Gebäude und der Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen. Mit der vorliegenden Planung wird eine abschließende Regelung für die Gestaltung des Ortsrandes in diesem Bereich getroffen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von ca. 475 qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Gemeinde Weilmünster hat zwar bereits mehrere Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie stehen jedoch sämtlich nicht in den unter dem Gesichtspunkt des „Kumulationsverbots“ stehenden Zusammenhängen. Weder wurden hier mehrere Bebauungspläne zur Verwirklichung eines Vorhabens aufgestellt, noch grenzen an einen Planbereich andere Bebauungspläne, die den Sachverhalt des räumlichen Zusammenhangs erfüllten. Auch der „zeitliche Zusammenhang“ mit anderen Planungsverfahren ist nicht gegeben.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind gegeben.

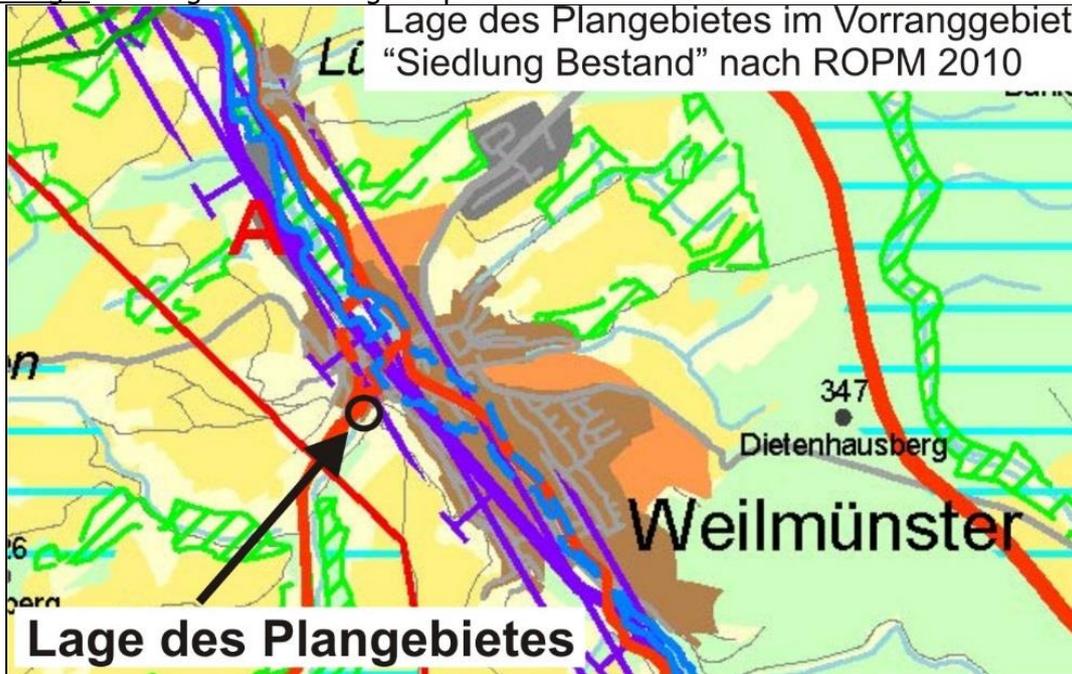
4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand. Die Ergänzung beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebietes und entspricht demnach den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010:

- Lage innerhalb des für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung-Bestand (Ziel 5.2-1) und
- Deckung des Siedlungsbedarfs vorrangig durch Nachverdichtung des Bestands (Ziel 5.2-5).

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

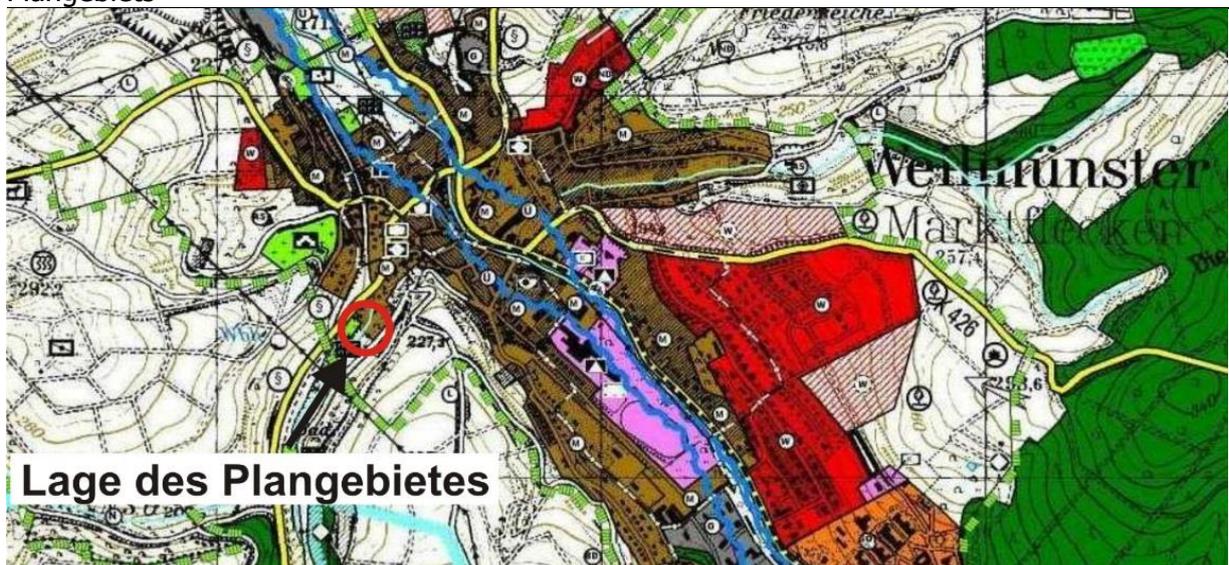


4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

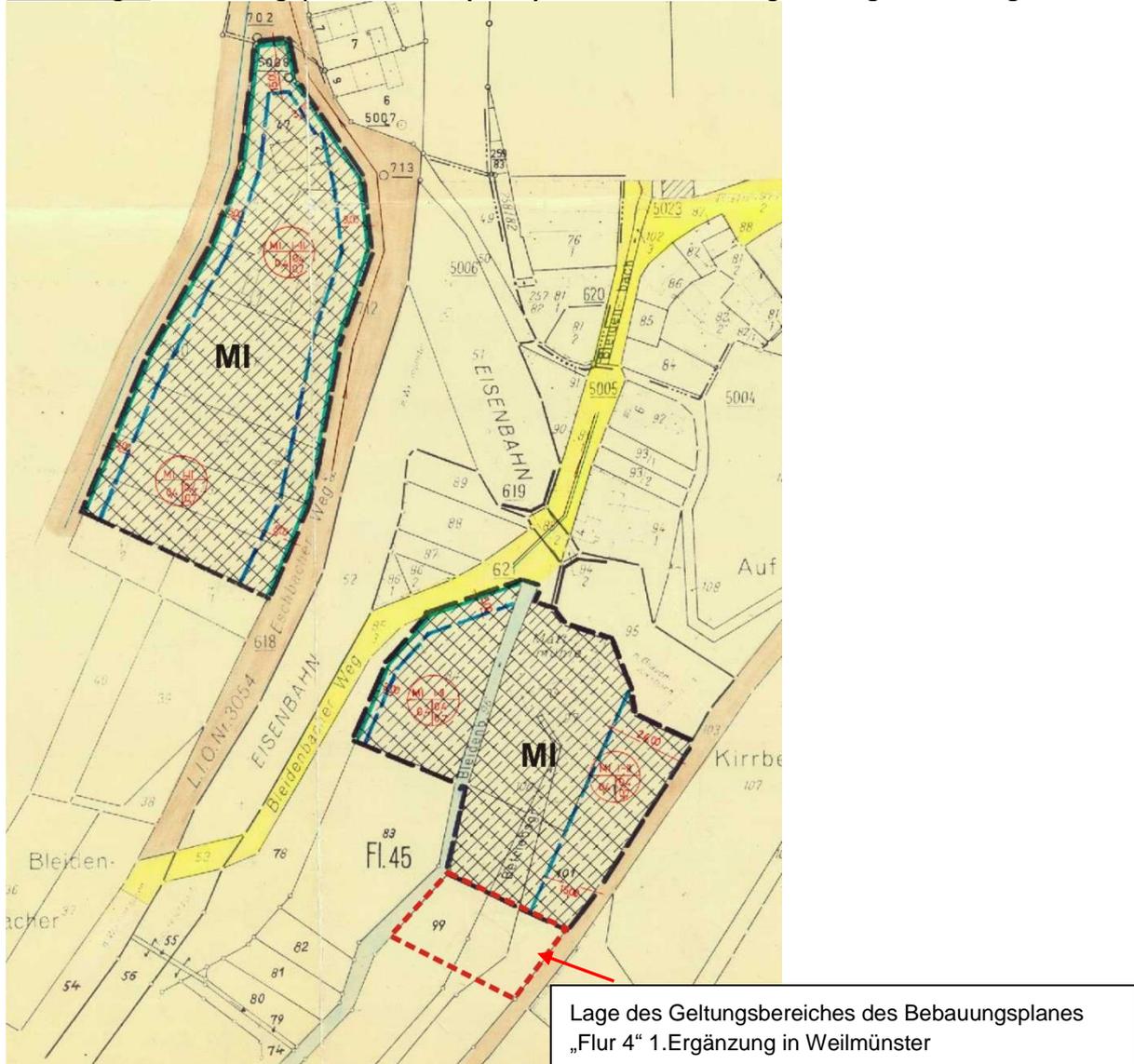
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen und teilweise innerhalb der dargestellten Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Darstellung der Mischbaufläche geringfügig Richtung Süden erweitert.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



4.3 Bestehende Bebauungspläne

Abbildung 5: Bebauungsplan „Flur 4“ (1964) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, welcher folgende Festsetzungen beinhaltet:

- MI
- GRZ=0,4, Z=I-II, GFZ=0,4-0,7,
- Ergänzend sind Baugrenzen in unterschiedlichen Tiefen zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Der oben gekennzeichnete Bereich soll in Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

5 Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich und die überbaubaren Grundstücksflächen für bestehende, genehmigte Gebäude anzupassen und die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für geringfügige bauliche Erweiterungen zu schaffen.

Bei der Prüfung der Planungsvoraussetzungen für die beabsichtigten Baumaßnahmen wurde festgestellt, dass auch für das bestehende und genehmigte Wohnhaus ein Planungserfordernis besteht, da auch dieses bereits zu einem Teil außerhalb des geltenden Bebauungsplanes liegt.

Gemäß dem Grundsatz § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist, soll mit der Aufstellung eines Ergänzungsplanes für diesen Bereich die planungsrechtliche Situation bereinigt, an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und abschließende Regelungen für den Ortsrandbereich getroffen werden.

Gegenstand der Planung ist eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Übernahme der bisherigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur 4“.

Ziel der Planung ist es, durch die Überplanung der Teilgrundstücke eine städtebauliche Neuordnung und Abrundung des Gebietes vorzunehmen, die den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, einer ungeordneten Entwicklung im bisherigen Außenbereich Grenzen setzt und den Anforderungen an eine geordnete zukünftige Entwicklungsmöglichkeit Rechnung trägt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die gültige Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Flur“ wird für den Ergänzungsplan übernommen. Dies entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, da angrenzend neben Wohnhäusern auch gewerbliche Nutzung besteht (Dachdecker)

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und dessen Lage am Ortsrand, werden folgende Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs und dem potentiellen Störpotential gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen

Die Maße zur baulichen Nutzung werden für den Ergänzungsplan unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Änderungen hieran sind aus städtebaulicher Sicht für den Planbereich nicht erforderlich.

Sie lauten wie folgt:

- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,4 – 07
- Z = I-II

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind darüber hinaus durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Zum westlich gelegenen Bleidenbach wird die neue Baugrenze zunächst unmittelbar entlang der bereits bestehenden Gebäude geführt. Für den Bereich des beabsichtigten Anbaus hält die Baugrenze einen Abstand von 10m zum Bleidenbach unter Beachtung wasserrechtlicher Vorgaben ein.

Zum östlich verlaufenden Weg Richtung Kirberg wird der Verlauf der bisher gültigen Baugrenze aufgegriffen und im Ergänzungsplan fortgeführt.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster), sofern nicht aufgrund betrieblicher Anforderungen andere Befestigungsarten erforderlich sind (vgl. Textfestsetzung Ziff. 2).

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Das Plangebiet grenzt östlich an den Bleidenbach, ein oberirdisches Fließgewässer. Im rechtskräftigen Bebauungsplan halten die Baugrenzen keinen Abstand zu dem Fließgewässer ein. Die Gebäude sind teilweise unmittelbar am Rand der Gewässerparzelle errichtet.

Für den vorliegenden Ergänzungsplan verläuft die Baugrenze am nordwestlichen Rand direkt entlang des bestehenden Gebäudes. Für bauliche Erweiterungen wird die Baugrenze neu unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Vorgaben (§ 38 Abs.3 WHG, § 23 Abs.1 HWG) im Abstand von 10m zum Bleidenbach festgesetzt.

Das Flurstück 101/2 ist der Bereich des ehemaligen „Mühlgrabens“, der zur Mattmühle führte. Die ehemalige Mühle wurde zum jetzigen Dachdeckerbetrieb umgenutzt. Der Graben ist nicht mehr vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde Weilmünster keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Das Plangebiet umfasst neben den bestehenden baulichen Anlagen, Garten, Hof- und Gebäudefreifläche, die bereits deutlich anthropogen überformt sind.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Bodenveränderungen gehen zurück auf die Zeit der Mühlennutzung und dem damit einhergehenden Bau des Mühlgrabens. Mit Aufgabe der Nutzung als Mühle wurde der Graben verfüllt.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan zur Nachverdichtung im Bestand die mit der Errichtung eines Anbaus einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bauliche Nachverdichtung im Bestand der neuen Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

Desweiteren ist die überplante Fläche größtenteils infolge der bestehenden Nutzung bereits vorbelastet, so dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung unter Einhaltung der GRZ innerhalb des Baufensters und der Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung die Neuinanspruchnahme des Schutzgutes Boden minimiert werden kann.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Bau-maßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden -mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum download unter der homepage: Umwelt.hessen.de.

6.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist den vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Kläranlage Weilmünster ist geeignet und ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu reinigen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll soweit möglich verwertet werden (§37 Abs.4 HWG), dieser Hinweis ist Bestandteil der Plankarte.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen bzw. das Überlaufwasser der Zisterne sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert oder, soweit vorhanden über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs.2. WHG).

Wasser aus Hof- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

Die Löschwassermenge ist entspr. dem DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

6.2 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Am Bleidenbach“ (L3054) mit einer direkten Grundstückszufahrt auf das Betriebsgelände der Dachdeckerei.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächst gelegene Haltestelle „Weilmünster Rathaus“, fußläufig ca. 3 Min. entfernt, mit den Linien LM 57, LM 55, LM 56.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

6.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.