

Marktflecken Weilmünster, Ortsteil Weilmünster

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Westlich der Feldbergstraße“

Vorentwurf

Planstand: 24.01.2023

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

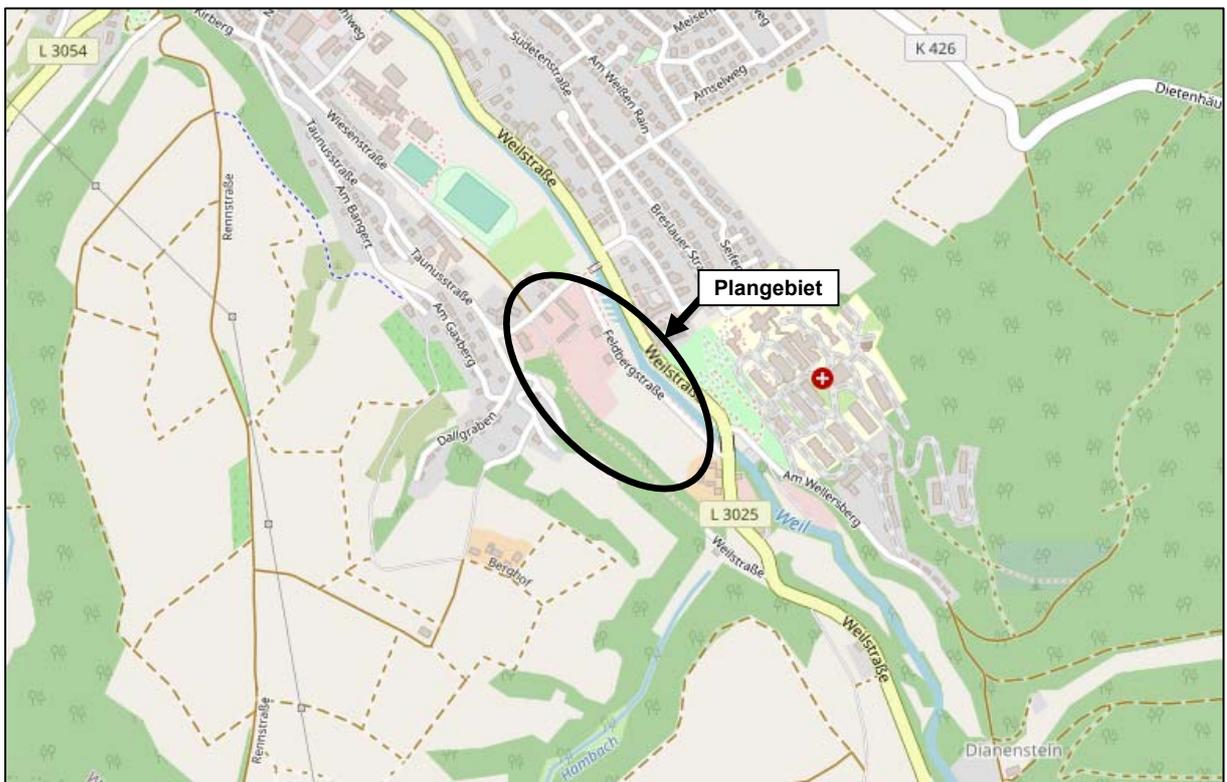
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
5.1 Überschwemmungsgebiete	9
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	10
5.4 Abwasserbeseitigung.....	11
5.5 Abflussregelung	12
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	13
7. Kampfmittel	13
8. Immissionsschutz	13
9. Denkmalschutz	14
10. Anlagen	14

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Marktflecken Weilmünster ist im Ortsteil Weilmünster im Bereich westlich der Feldbergstraße die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen vorgesehen. Mit dem geplanten Wohnquartier soll in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert wird. Als Grundlage für die Bauleitplanung dient dabei eine für diesen Bereich erstellte Machbarkeitsstudie mit den hierin enthaltenen Erschließungsvarianten, die mittlerweile zu einem Bebauungskonzept konkretisiert wurde. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung soll demnach ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße erfolgen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist trotz seiner Lage innerhalb des umgebenden Siedlungsgefüges bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei unter Anwendung des befristet in das Städtebaurecht eingeführten § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Weilmünster hat hierzu in ihrer Sitzung am 12.12.2022 den Beschluss über die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes, deren räumlicher Geltungsbereich nach Nordwesten hin über den Bereich des geplanten Wohnquartiers hinausgeht und durch den Einbezug der dortigen Bebauung hier die künftige städtebauliche Ordnung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichert, gefasst.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und die bestandsorientierte Festsetzung von privaten Grünflächen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für das geplante Wohngebiet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Der Flächennutzungsplan des Marktflleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen, Planung“ sowie im nordwestlichen Bereich „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes, darüber hinaus auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden. Daher wird der Flächennutzungsplan nicht im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne formales Verfahren angepasst, sondern gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilträumlich entsprechend geändert.

Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes im Südosten des Plangebietes jeweils zu lasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Grünflächen“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst in der Gemarkung Weilmünster Flächen in der Flur 28 und 29 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Norden: | Verlauf der Feldbergstraße |
| Osten: | Verlauf der Feldbergstraße mit Grünstreifen und straßenbegleitendem Fußweg sowie Gewässerverlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung) |
| Süden: | Liegenschaften und Freiflächen des sog. Blumenhofes mit Wohnnutzung sowie unter anderem kulturellen Angeboten in Form von Kindertheater |
| Westen: | Wegeparzelle und Gehölzbestand im Bereich der ehemaligen Bahntrasse |

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,8 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2022 und 11/2022)

Der Bereich des Plangebietes umfasst eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche innerhalb des für eine städtebauliche Entwicklung und Erschließung vorgesehenen Bereiches sowie weitere Grün- und Freiflächen mit vorhandenem Obstbaumbestand und eine Halle als Unterstand für Schafe. Hinzu kommen die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes einschließlich der vorhandenen Wohngebäude sowie das Feuerwehrhaus und der Bauhof des Marktfleckens Weilmünster.

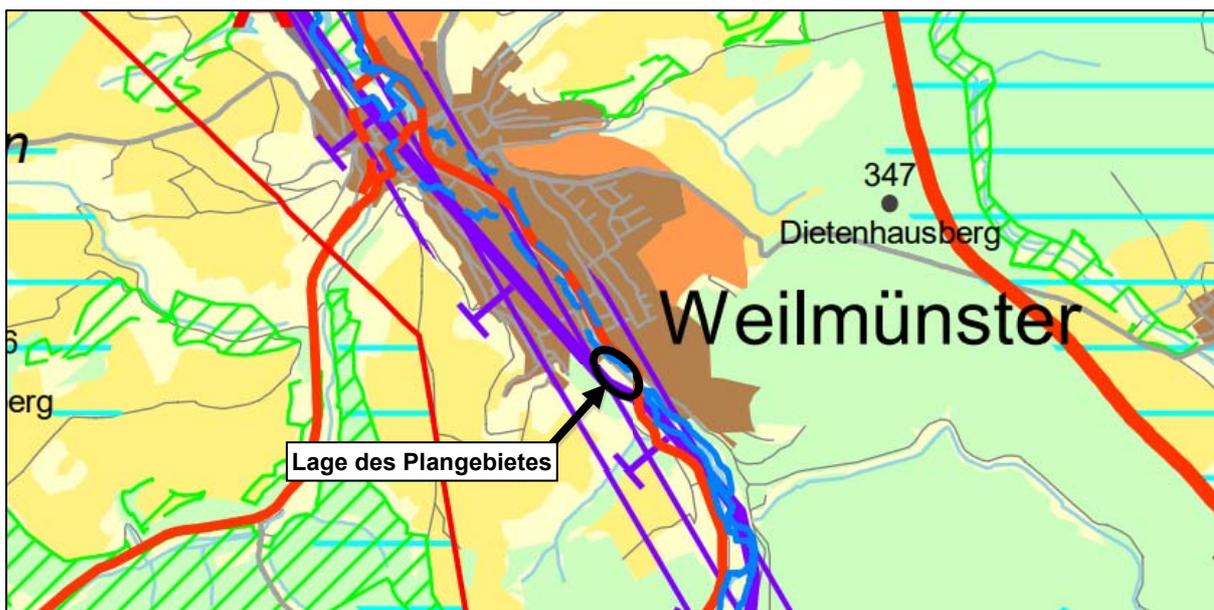
1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** legt für den Bereich des Plangebietes, der für eine städtebauliche Entwicklung und Erschließung vorgesehen ist, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ fest. Für den Bereich der bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes wird hingegen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und ebenfalls überlagernd „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt.

Die vorliegende Planung dient der baulichen Eigenentwicklung in der Kerngemeinde Weilmünster, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden soll. Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers soll eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie gegebenenfalls mit einzelnen kleineren Mehrfamilienhäusern erfolgen. Darüber hinaus dient das geplante Wohnquartier als Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße. Insofern wird die bisherige Siedlungsentwicklung in Weilmünster fortgeführt und es erfolgt eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ergänzung der Ortslage mit einer weitgehend geschlossenen Bebauung südlich der Feldbergstraße.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Die höchsten Kaltluftproduktionswerte werden regelmäßig über unversiegelten Freiflächen wie Ackerflächen oder Wiesenflächen erreicht, wobei für die Versorgung von Siedlungsgebieten mit nächtlicher Kaltluft insbesondere auch die topografischen Verhältnisse eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Kaltluft von höher gelegenen Flächen dem Geländegefälle folgend zu tieferliegenden Gebieten abfließt.

Der Bereich des Plangebietes ermöglicht als Grünland bislang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Die Topografie des Geländes fällt nach Norden hin leicht ab, sodass nächtliche Kaltluft in Richtung Weil fließt und sich dort sammelt. Da an diesen Bereich jedoch keine klimatisch belasteten Siedlungsgebiete unmittelbar anschließen, die Größe des geplanten Wohnquartiers insgesamt begrenzt ist und zudem eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen klimatischen Effekte im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Gleichwohl wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen und Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedlungsklima auswirken. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die aufgelockerte und begrenzte Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und damit auch den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der **Innenentwicklung** zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 wurde das gesamte Gemeindegebiet des Marktfleckens Weilmünster in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen, um im Anschluss ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) als zentrales Steuerungselement im Rahmen der Dorfentwicklung zu erstellen. Im Ergebnis wurde als Zielvorgabe für den Ortsteil Weilmünster unter anderem die Bekämpfung des Leerstands sowie die Aufwertung des Ortsbildes formuliert, sodass in den folgenden Jahren bereits Entwicklungspotenziale mobilisiert und die Leerstandsquote reduziert werden konnten. Auch ist die Bevölkerungszahl in der Kerngemeinde zwischenzeitlich leicht angestiegen. Demgegenüber fanden die letzten größeren Siedlungserweiterungen hier in den 1990er Jahren südlich der Diethenhäuser Straße in den Bereichen „Allwies“, „Seifenheck“ und „Verlängerte Sudetenstraße“ statt. Die Baugebiete sind bereits vollständig entwickelt, sodass für Bauinteressenten gegenwärtig kein adäquates Angebot an Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. Jedoch wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster im Bereich des vorliegenden Plangebietes eine mögliche Baufläche ausgewiesen. Angesichts des aktuellen Bedarfs und der bestehenden Nachfrage an Bauplätzen sowie zur Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung hat der Marktflecken Weilmünster diese Potenzialfläche hinsichtlich der Möglichkeiten einer entsprechenden Erschließung und Bebauung zunächst mittels einer Machbarkeitsstudie prüfen lassen. Darin werden die entsprechenden planerischen Rahmenbedingungen dargestellt und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Vor diesem Hintergrund ist nunmehr im Bereich des Plangebietes die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen, mit dem in der Kerngemeinde eine kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckende Ausweisung von Bauplätzen erfolgen und eine künftige bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden soll. Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung soll ein Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie den gewerblichen und gemischten Nutzungen im weiteren westlichen Verlauf der Feldbergstraße erfolgen. Das geplante Wohnquartier fügt sich somit in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung in der Kerngemeinde ein. Zudem befinden sich die Flächen im Bereich des Plangebietes noch innerhalb des weiteren Siedlungsgefüges und stellen weniger eine Siedlungserweiterung als vielmehr eine Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur dar.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, die für die Landwirtschaft und Agrarstruktur jedoch aufgrund der Größe und Lage nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Für die Planung sprechen zudem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange.

Schließlich formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 raumordnerisch die grundsätzliche Möglichkeit einer Flächeninanspruchnahme im Bereich von festgelegten „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ zur Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen, sodass im Bereich des rd. 2,0 ha umfassenden Plangebietes eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung im Ergebnis als vertretbar eingestuft wird.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes, darüber hinaus auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die **Umwidmung** von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden. In diesem Bereich erfolgt mithin eine bestandsorientierte Überplanung und keine Neuausweisung von Bauflächen auf bislang baulich nicht genutzten Flächen.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2022 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	__.:__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Weilmünsterer Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weilmünster zwischen der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage sowie dem nordwestlichen Verlauf der Feldbergstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die umliegenden Landesstraßen und die Bundesstraße B 456 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Feldbergstraße, die östlich des Plangebietes in die Weilstraße (Landesstraße L 3025) mündet.

3. Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster aus dem Jahr 2003 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen, Planung“ sowie im nordwestlichen Bereich „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westlich der Feldbergstraße“ den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Darüber hinaus soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes, auch nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, durch die Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“ Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen werden.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der vorhandenen Bebauung im Norden und Nordwesten des Plangebietes und von „Wohnbauflächen“ im Bereich des geplanten Wohngebietes im Südosten des Plangebietes jeweils zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entsprochen werden. Darüber hinaus werden bestandsorientiert „Grünflächen“ und „Flächen für Wald“ dargestellt.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG). Jedoch befindet sich östlich des Plangebietes parallel zur Feldbergstraße der Gewässerlauf der Weil (Gewässer II. Ordnung und Abflussklasse 2). Das zugehörige Abflussgebiet sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) erstrecken sich jedoch nicht auf das Plangebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des neuen Wohnquartiers. Die gewerblichen und gemischten Nutzungen im Norden und Nordwesten des Plangebietes sind bereits vorhanden, sodass bei der Menge des Trink- und Löschwasserbedarfs nicht von wesentlichen Änderungen auszugehen ist.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt im Bereich des geplanten neuen Wohnquartiers durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen oder geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Das Plangebiet befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Gewässerverlauf der Weil, der zugehörige gesetzliche Gewässerrandstreifen wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen, da keine Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser in das Gewässer Weil geplant ist.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke innerhalb des geplanten Wohnquartiers oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung einer Zisterne oder Regenwassernutzungsanlage mit mindestens 3 m³ Nutzvolumen und mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung mit der Vorgabe zur Errichtung von sogenannten Retentionszisternen trägt somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge im Bereich des geplanten Wohnquartiers bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Das geplante Baugebiet soll durch Anschluss an den in der Feldbergstraße bestehenden Mischwassersammler in Verbindung mit einer dezentralen Rückhaltung und Verwertung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken entwässert werden.

Die Nennweite des in der Feldbergstraße verlaufenden Mischwassersammlers vergrößert sich auf Höhe des Plangebietes von DN 700 auf DN 1000. Nach Angaben des Marktfleckens Weilmünster als Betreiber des Kanalnetzes ist der Kanal hydraulisch ausreichend dimensioniert, um die Abwassermengen des geplanten Baugebietes aufzunehmen. Aus Sicht der Schmutzfrachtsimulation (SMUSI) bzw. der Beckenbelastung der nachfolgenden Entlastungsanlage sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt daher im Mischsystem und die anfallenden Wassermengen aus der Erschließungsmaßnahme werden entsprechend in den vorhandenen Sammler eingeleitet. Eine Erschließung im Trennsystem ist aufgrund der Höhensituation am Entwässerungstiefpunkt technisch nicht ohne weiteres möglich. Der Anschluss eines Regenwasserkanals an das Gewässer Weil wird durch den querenden Mischwassersammler in der Feldbergstraße verhindert. Bei einer erforderlichen Unterquerung dieses Sammlers würde der Kanal unterhalb der Gewässersohle bzw. des Wasserspiegels anschließen, während bei einer Überquerung des Kanals die Verlegetiefe des Kanals weniger als ein Meter betragen würde, sodass Anschlüsse an den Kanal nicht mehr möglich wären.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Überschwemmungsbereich des östlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers Weil erstreckt sich nicht auf das Plangebiet. Gleichwohl wird auf ein potenzielles Risiko für Überschwemmungs- und Erosionsereignisse, insbesondere bei Starkregen, hingewiesen, das bauseitig zu berücksichtigen ist.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der geplanten Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ im Kontext der im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen gemischten und gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vor dem Hintergrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entsprochen werden. Jedoch erfolgt im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich entsprechend der hier vorherrschenden gemischten Nutzungsstruktur mit vorhandenen Wohnnutzungen, die zum Teil nicht in gewerbegebietstypischer Art betriebsgebunden sind, eine Umwidmung von „Gewerblichen Bauflächen, Bestand“ in „Gemischte Bauflächen“, sodass Rechtsklarheit und Planungssicherheit geschaffen wird.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen „Wohnbaufläche“ und im weiteren Verlauf der Feldbergstraße sodann einer „Gemischten Baufläche“ kann dem Trennungsgrundsatz künftig entsprochen und insbesondere auch der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden. Da im Zuge der eingestauten und zum Teil nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen bereits gegenwärtig für die ansässigen Gewerbebetriebe Einschränkungen bezüglich der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bestehen, erfolgt durch die geplante Umwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weitergehende Einschränkung.

Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 24.01.2023

Planstand: 24.01.2023

Projektnummer: 22-2766

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de