

Bauleitplanung der Gemeinde Villmar



Bebauungsplan

„Weyerer Kreuz“

im Ortsteil Villmar

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des
Bebauungsplans „Weyerer Kreuz“

im Ortsteil Villmar

- Gemeinsame Begründung -

Exemplar der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB und
der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Juli 2023

Inhaltsverzeichnis:

1.	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld	3
2.3	Naturraum, Geologie und Boden	4
2.4	Schutzgebiete	4
2.5	Raumordnung	4
2.6	Flächennutzungsplan	5
3.	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Grundlagen	5
3.2	Vorhabensbeschreibung.....	6
3.3	Erschließung, sonstige verkehrliche Belange und ÖPNV	7
3.4	Ver- und Entsorgung	8
4.	Raumordnerische Einordnung.....	9
4.1	Flächenreserven im Innenbereich.....	9
4.2	<i>Vorrangfläche Siedlung</i>	10
4.3	<i>Vorrangfläche Landwirtschaft</i>	10
4.4	Klimafunktion	11
5.	Aufstellungsverfahren und erneute Offenlage gemäß § 4a (3) bauGB	11
6.	Festsetzungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen	12
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.6	Verkehrsflächen	13
6.7	Dachbegrünung, Solaranlagen und wasserrechtliche Satzung	13
6.8	Fläche für die Versorgung	13
7.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	13
8.	Bodenordnung	13
9.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	14

1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

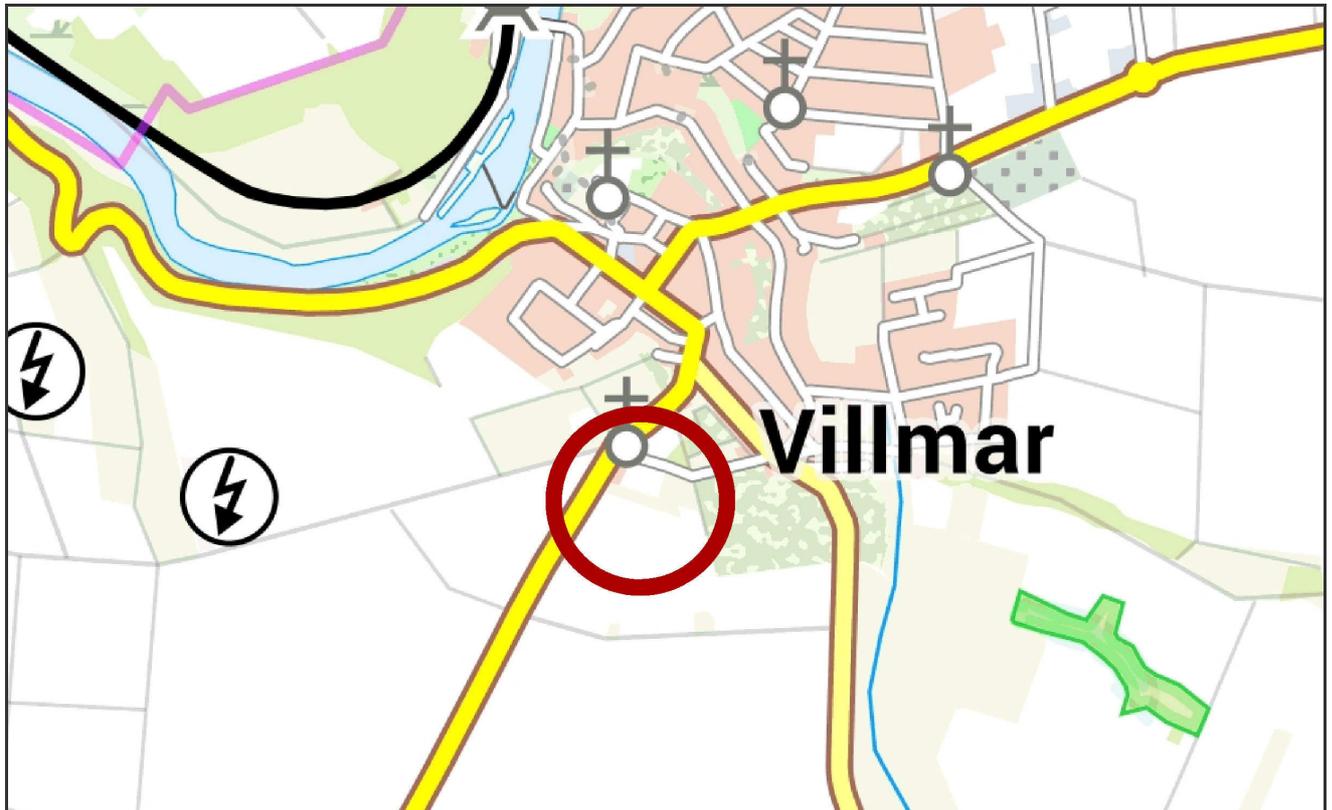
Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für eine Gemeinde wie Villmar von zentraler Bedeutung für deren Zukunftsfähigkeit. Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt war in der Vergangenheit das Gewerbegebiet „Brotweg“ im Nordosten der Kerngemeinde Villmar. Die letzte Erweiterung fand im Jahr 2009 statt. Das Gebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut, eine weitere Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt. Die Gemeinde plant daher einen neuen Entwicklungsansatz für gewerbliche Nutzungen im Südwesten von Villmar. Aufgrund des konkreten Bedarfs einer ortsansässigen Firma soll zeitnah ein erster Bauabschnitt entwickelt werden.

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Villmar hat hierzu in ihrer Sitzung am 15.07.2021 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weyerer Kreuz“ gefasst. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

2. Allgemeine Planungsgrundlagen

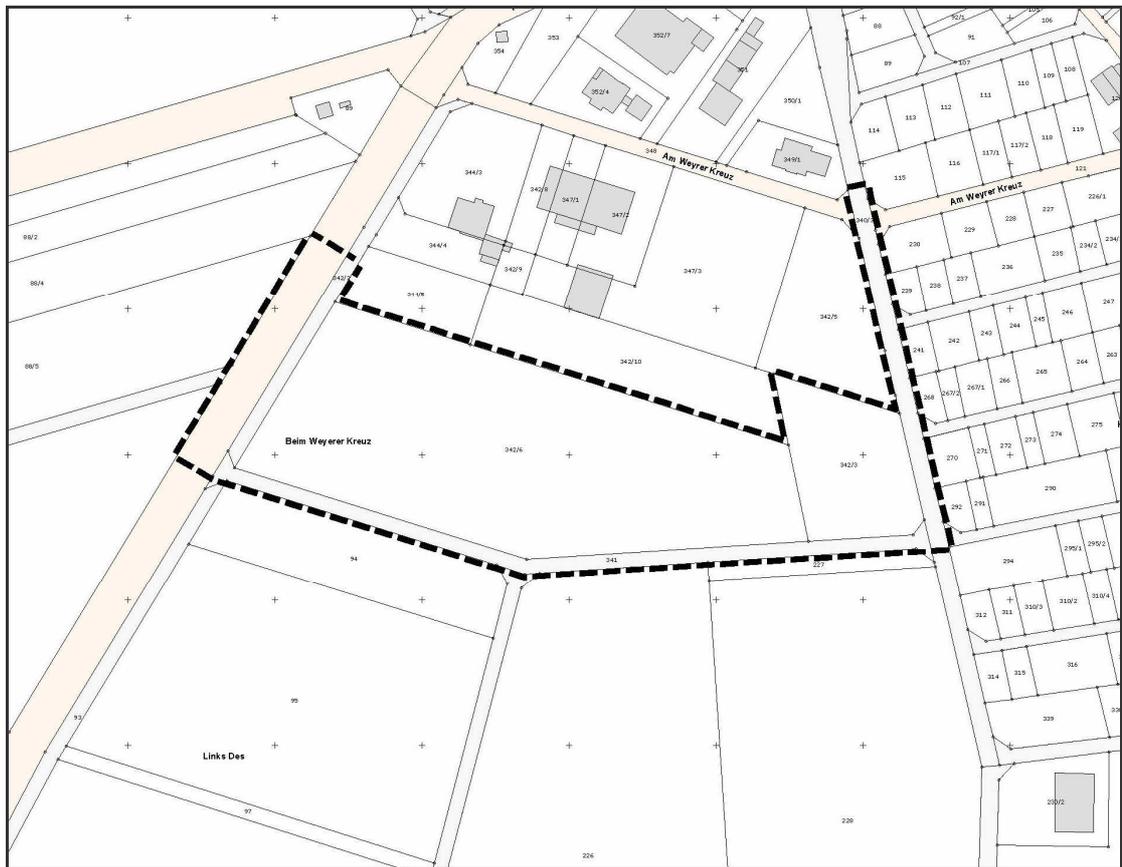
2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Villmar östlich der L 3365. Die Lage des Plangebiets ist in der nachstehenden unmaßstäblichen Übersichtskarte dargestellt.



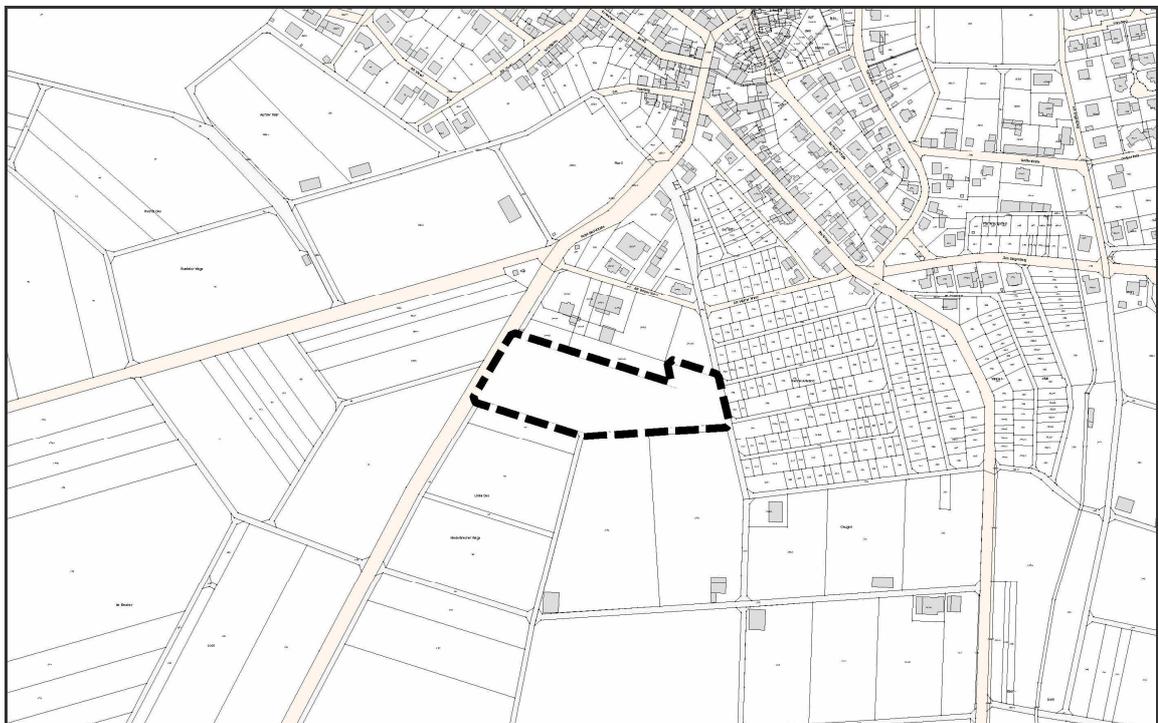
Räumliche Lage des Plangebiets (unmaßstäblich).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Villmar folgende Flurstücke: In Flur 3 die Flurstücke 342/3 und 342/6 jeweils vollständig und die Flurstücke 340/3, 341 und 342/2 jeweils teilweise; in Flur 17 das Flurstück 92 teilweise. Die Größe beträgt insgesamt knapp 1,6 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in dem nachstehenden unmaßstäblichen Lageplan dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (unmaßstäblich).

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die eigentlichen Bauflächen und ist aus der nachstehenden, unmaßstäblichen Kartendarstellung ersichtlich.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäblich).

2.2 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Das neue Baugebiet wird im Westen durch die L 3365, im Norden durch die Bebauung entlang der Straße „Am Weyerer Kreuz“, im Osten und Süden durch die Wegeparzellen 340/3 und 341 begrenzt. Die dem Baugebiet vorgelagerten Strassenabschnitte sowie der Abschnitt der Wegeparzelle 340/3 werden in den Geltungsbereich einbezogen. Auf das eigentliche Baugebiet einschließlich der geplanten Regenrückhalteeinrichtung entfallen knapp 1,3 ha. Der größte Teil dieser Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt und ist komplett gehölzfrei. Entlang der L 3365 befindet sich ein Gehölzsaum. Die Fläche ist weitgehend eben und befindet sich auf rund 175 m ü. NN.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind teilweise bebaut, teilweise werden sie noch ackerbaulich genutzt. Nördlich der Straße „Am Weyerer Kreuz“ beginnt die geschlossene Ortslage. Im Osten schließt sich das Kleingartengebiet „Auf der Witz, Wasserstub, Kennelanwand“ an. Im Süden und jenseits der L 3365 Westen schließt sich der Aussenbereich an, welcher hier überwiegend ackerbaulich genutzt wird.



Lageplan des räumlichen Umfelds (unmaßstäblich).

2.3 Naturraum, Geologie und Boden

Die Gemeinde Villmar liegt am Rand einer Beckenlandschaft (Limburger Becken) im Übergangsbereich zu einer Mittelgebirgslandschaft (Westerwald und Taunus). Der westliche Teil der Gemeinde mit dem zentralen Ortsteil Villmar liegt nach Klausing in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 311 „Limburger Becken“ und hier in der Untereinheit Nr. 311.11 „Villmarer Bucht“, welche das zentrale Limburger Becken östlich abschließt. Die Villmarer Bucht ist eine lößüberdeckte, flachwellige Beckenlandschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der Untergrund besteht aus Massenkalk, Diabas und Schalestein. Die Lahn durchzieht dieses Gebiet in einem rund 40 - 50 m tiefen, scharf eingeschnittenen Tal mit ausgeprägten Steilhängen. Das Limburger Becken ist insgesamt sehr stark von den pleistozänen äolischen Lößablagerungen geprägt, welche fast das gesamte Gebiet bedecken und eine Mächtigkeit bis zu mehreren Metern aufweisen können. Dies trifft auch auf die Böden im Geltungsbereich zu. Dabei handelt es sich gemäß BFD50 einheitlich um Parabraunerden mit einem hohen Humusanteil, welche sich aus einem tiefgründigen Löß entwickelt haben.

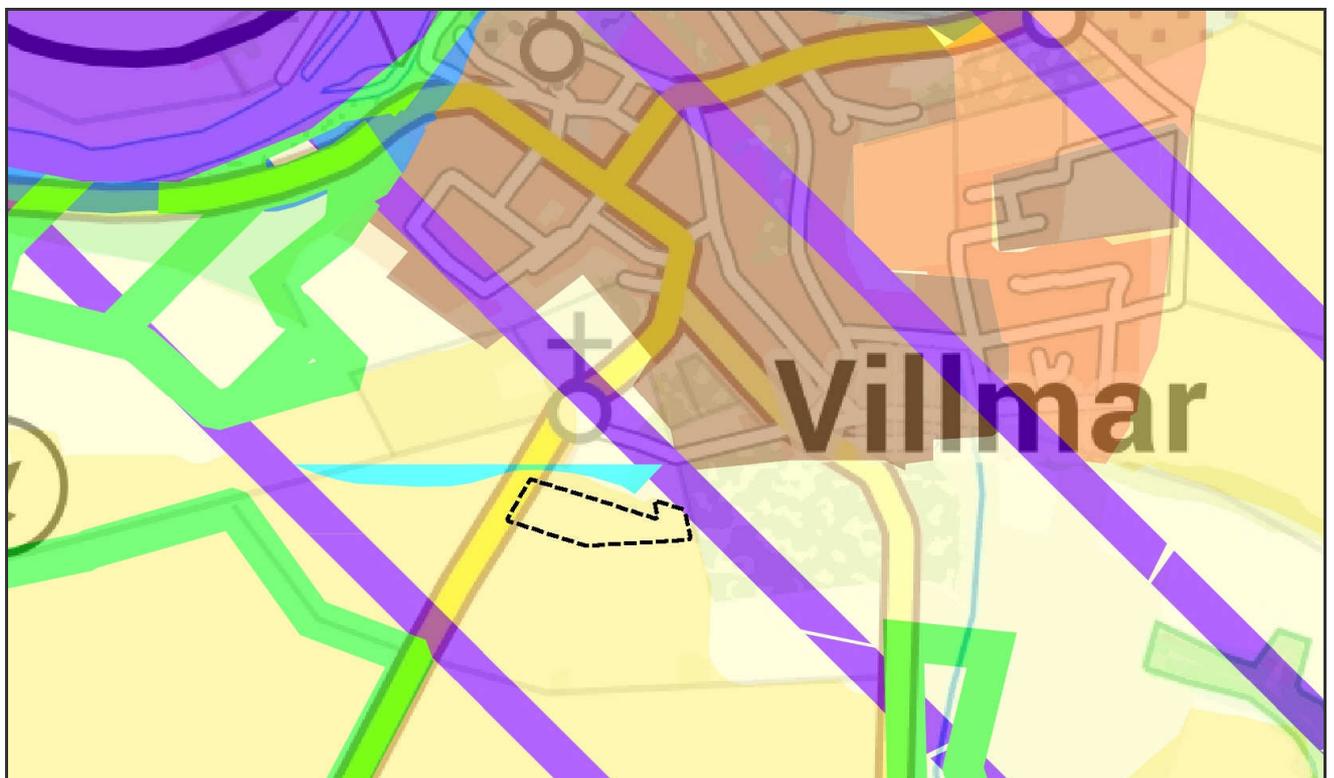
2.4 Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet Villmar liegt vollständig innerhalb des „Naturpark Taunus“. Der Geltungsbereich befindet sich ansonsten in keinem wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiet. Die Lage im Naturpark steht der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Westlich der Landesstraße erstreckt sich das Vogelschutzgebiet 5614-401 „Feldflur bei Limburg“. Er reicht von Südwesten her bis 250m an das Plangebiet heran. Mögliche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet werden in einer separaten Verträglichkeitsvorprüfung untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet verbunden sind. Die Vorprüfung ist als Anlage der Umweltbericht beigefügt.

2.5 Raumordnung

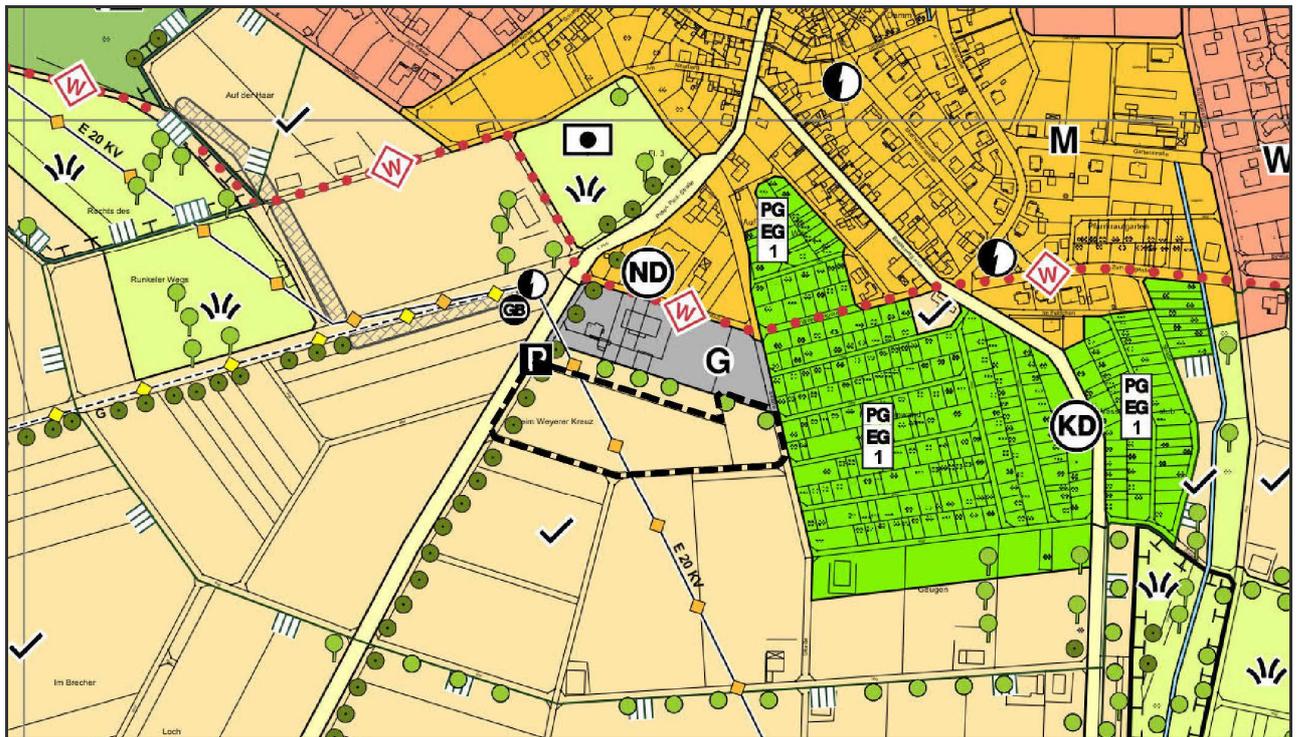
Im aktuellen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Geltungsbereich als *Vorranggebiet für die Landwirtschaft* dargestellt. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich in einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

2.6 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die dargestellte Freileitung wurde mittlerweile abgebaut.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar (unmaßstäblich)

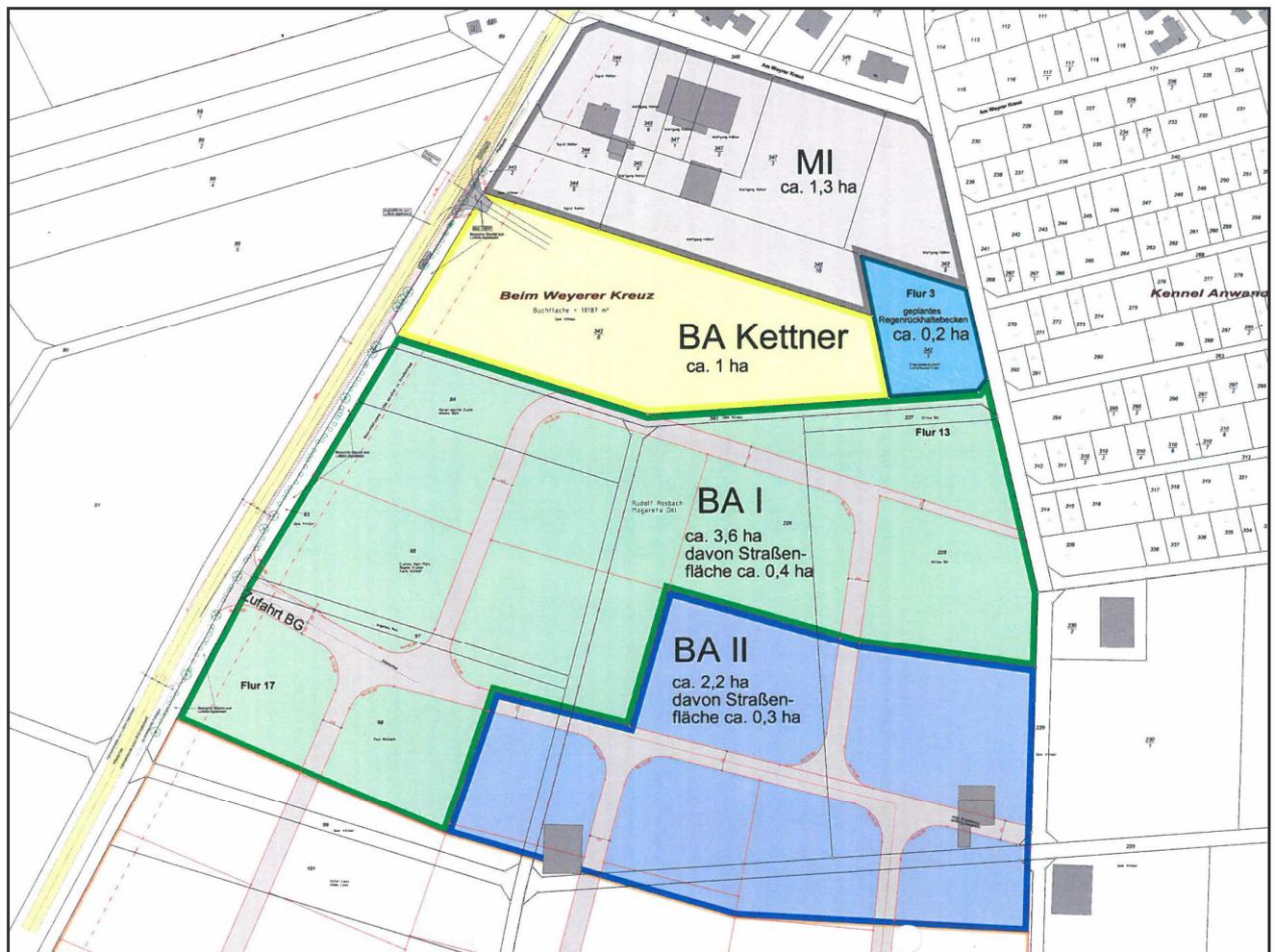
3. Städtebauliches Konzept

3.1 Grundlagen

Die Gemeinde Villmar plant einen neuen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt in der Kerngemeinde Villmar. Der bisherige Entwicklungsschwerpunkt war das Gewerbegebiet „Brotweg“ im Nordosten von Villmar. Die letzte Erweiterung fand im Jahr 2009 statt. Das Gebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut, eine weitere Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt. Die Gemeinde plant daher mit dem Gewerbegebiet „Links des Niederbrecher Wegs“ einen neuen Entwicklungsansatz für gewerbliche Nutzungen im Südwesten von Villmar östlich der L 3365. Der neue Entwicklungsansatz bietet ähnliche Voraussetzungen wie das bestehende Gewerbegebiet „Brotweg“. Er kann weitgehend konfliktfrei in Bezug auf die bestehende Ortslage entwickelt werden und weist günstige topographische Eigenschaften auf. Im Gegensatz zum bisherigen Gewerbegebiet weist der Standort aber im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung deutliche bessere Voraussetzungen auf. Das durch das Gewerbegebiet generierte Verkehrsaufkommen wird zu einem überwiegenden Teil über die Ortslage und die L 3365 abgewickelt. Durch die Lage am Ortseingang an der L 3365 kann der zusätzliche Verkehr zukünftig weitgehend aus der Ortslage herausgehalten werden. Die geplante Gesamtentwicklung erfordert noch eine raumordnerische Abstimmung und eine entsprechende Bodenbevorratung. Aufgrund des konkreten Bedarfs einer ortsansässigen Firma soll aber zeitnah ein erster Bauabschnitt entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich dabei auf das geplante Gewerbegrundstück für die Firma Kettner, eine Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken und die erforderlichen Verkehrsflächen. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen damit der geplanten Nutzung zur Verfügung. Dagegen konnte der Erwerb der Flächen nördlich des Geltungsbereichs, d.h. zwischen Geltungsbereich und bestehender Ortslage, noch nicht vollzogen werden. Die Gemeinde sieht dies aber Voraussetzung an um sie in den Geltungsbereich einzubeziehen. Um die Umsetzung des Vorhabens der Firma Kettner zeitnah zu ermöglichen muß sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans daher zunächst auf

die verfügbaren Flächen beschränken. Die planungsrechtliche Ordnung der Flächen nördlich des Geltungsbereichs soll dann im Rahmen der Bauleitplanung für die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgen.



Geplantes Gewerbegebiet „Links des Niederbrecher Wegs“ (unmaßstäblich)

3.2 Vorhabensbeschreibung

Bei der ortsansässigen Firma handelt es sich um die Firma Kettner GmbH. Die Firma wurde bereits 1913 in Frankfurt / Main gegründet und ist seit 1989 in Villmar ansässig. Die Firma Kettner ist Hersteller von speziellen Zubehörprodukten für Energieversorger (Messstellenpfosten, Hinweisschilder, Korrosionsschutz, Rohrleitungszubehör, Kabelschächte, Dichtungsbänder und Plombiermaterial). Der aktuelle Firmenstandort befindet sich in der Kapellenstraße in Villmar, ein zweiter Produktionsstandort befindet sich in Montabaur. Der Standort in Villmar liegt damit im unbeplanten Innenbereich, welcher hier planungsrechtlich gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet einzuordnen ist. Der laufende Betrieb hat in der Vergangenheit zu nachbarschaftlichen Konflikten geführt, welche derzeit auch juristisch geführt werden. Die Firma möchte daher am vorhandenen Standort keine weiteren Investitionen tätigen und eine Verlagerung auf einen anderen, konfliktfreien Standort vornehmen. In diesem Zuge sollen am neuen Standort auch die beiden bisher getrennten Produktionsstandorte zusammengeführt werden.

Das Vorhaben der Firma Kettner sieht auf dem Flurstück 342/6 den Bau einer Produktionshalle und einem Verwaltungsgebäude vor sowie die Herstellung von Freiflächen für die Lagerung und Fertigung. Das Flurstück ist mit rund 1,0 ha ausreichend bemessen um das geplante Vorhaben umzusetzen und um für die Zukunft noch Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten.

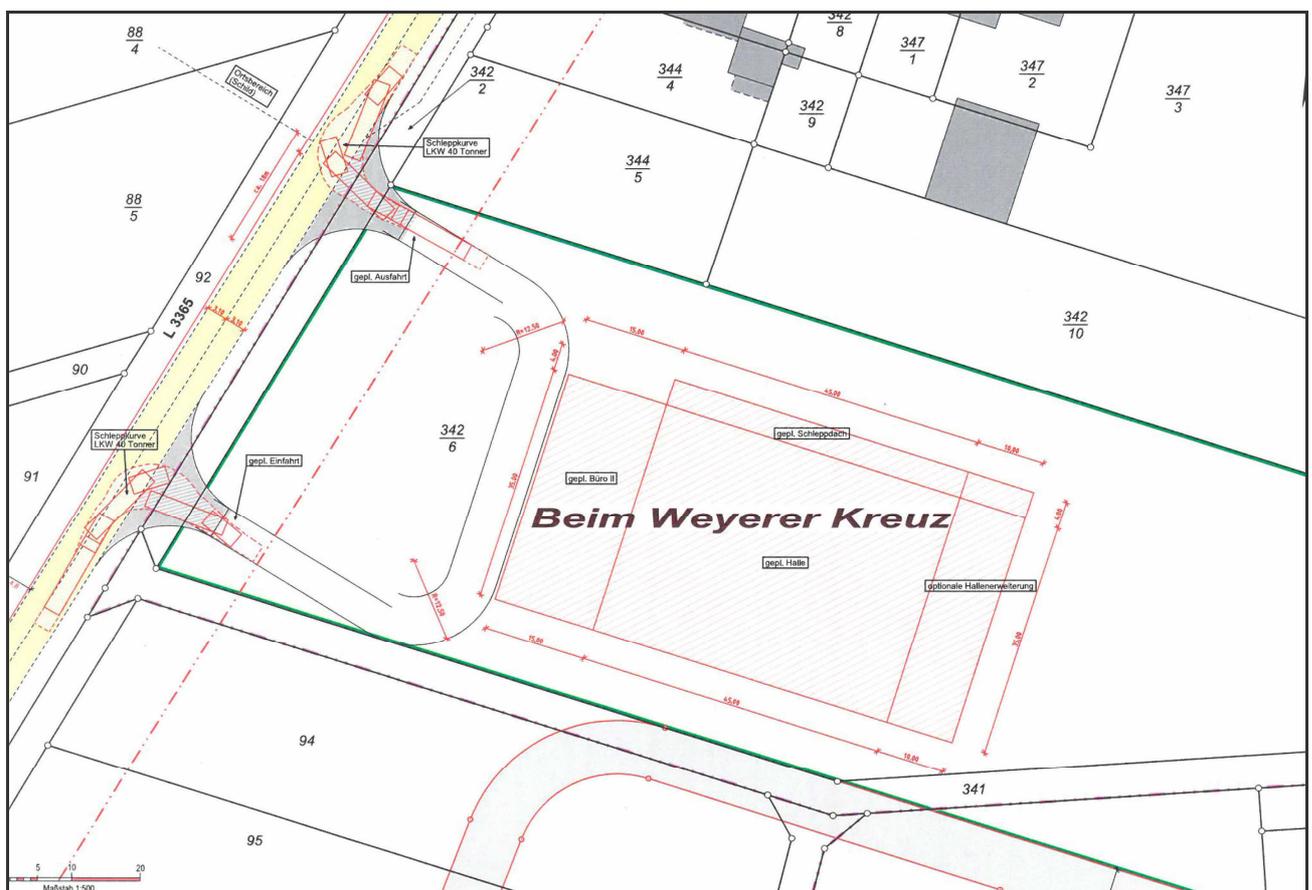
Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Standort für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches später dem gesamten Baugebiet dienen soll. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist dabei so

angeordnet und dimensioniert, das später das gesamte Gewerbegebiet im Freispiegel daran angeschlossen werden kann.

3.3 Erschließung, sonstige verkehrliche Belange und ÖPNV

Die äussere Erschließung des Gewerbegebiets soll zukünftig über eine Zufahrt über einen neuen Knotenpunkt im Zuge der L 3365 erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt dann über eine Ringstraße. Da die Anbindung erst im Zuge der weiteren Erschließung gebaut werden kann, soll die Anbindung der Firma Kettner über eine temporäre direkte Zufahrt von der L 3365 und einer separaten Ausfahrt zur L 3365 erfolgen. Aktuell ist von einem Verkehrsaufkommen von wöchentlich 5 Schwerlastwagen (40-Tonner) und bis zu 2 leichte LKW (7,5-Tonner) und täglich bis zu 15 Mitarbeiter-PKW auszugehen. Dieses Verkehrsaufkommen kann über die geplante temporäre Anbindung abgewickelt werden. Die Zufahrt ist später zurückzubauen, hierzu besteht bereits eine Übereinkunft mit Hessen Mobil. Sonstige Zufahrten zur L 3365 sind nicht zulässig.

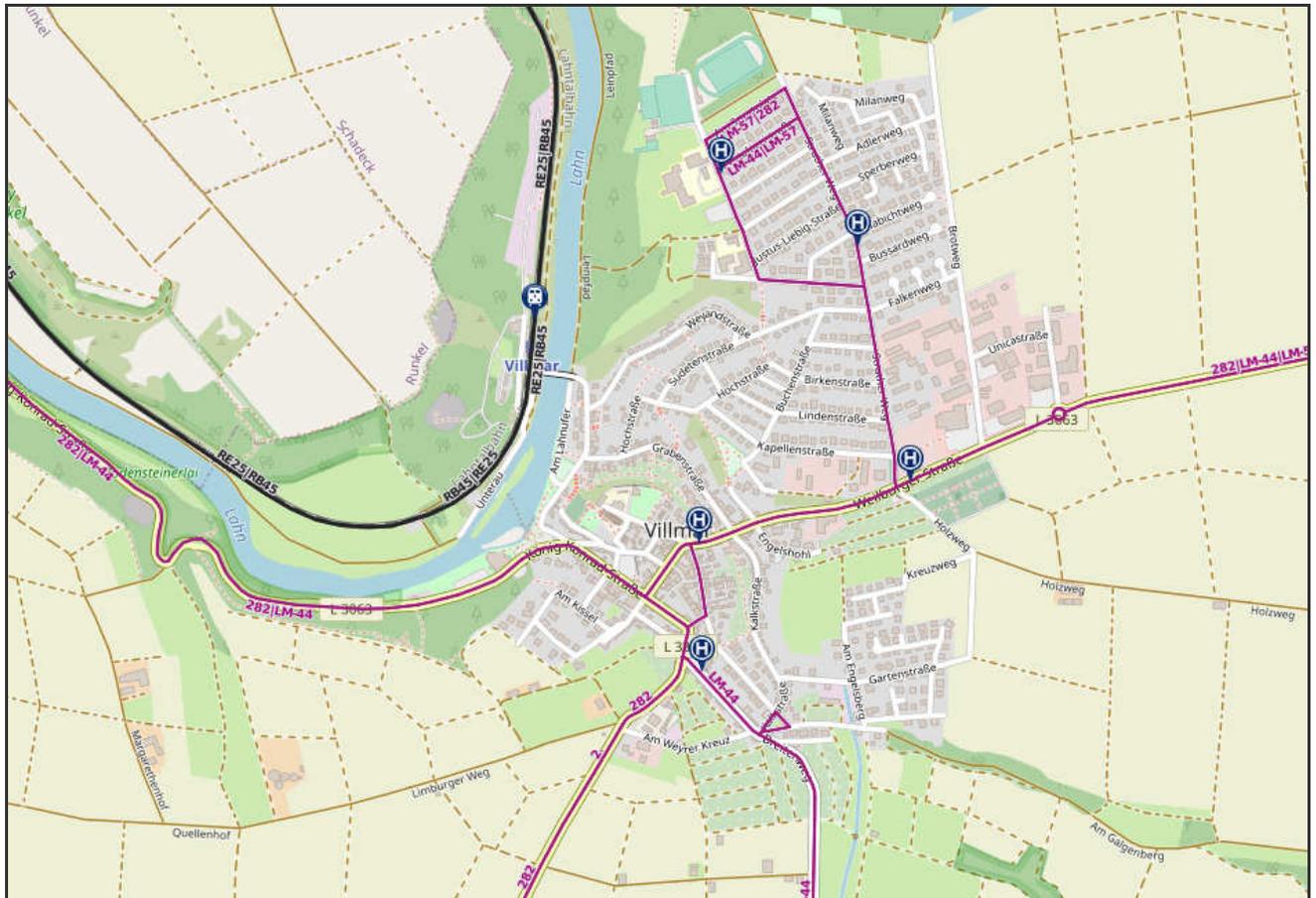
Entlang der L 3365 gelten gemäß HStrG eine Bauverbotszone von 20 Metern ab dem äusseren Fahrbahnrand und eine Baubeschränkungszone bis 40m Abstand vom Fahrbahnrand. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann hiervon gemäß § 23 (8) HStrG nur im begründeten Einzelfall eine Ausnahme zulassen. In der Baubeschränkungszone bedürfen bauliche Anlagen einer Zustimmung durch die obere Landesstraßenbaubehörde. Diese darf nur versagt werden, wenn dem Vorhaben konkrete verkehrliche Belange entgegenstehen.



Erschließungsplan BV Kettner (unmaßstäblich)

Die Erschließung der nördlich gelegenen Baufläche ist durch die Straße „Am Weyerer Kreuz“ bereits gegeben. Zusätzlich soll der östlich verlaufende Wirtschaftsweg zu einer Erschließungsstraße ausgebaut werden. Diese dient als zusätzliche, rückwärtige Erschließung des zukünftigen Gewerbegebiets für den Rad- und Fußverkehr sowie als Zuwegung zum geplanten Regenrückhaltebecken. Eine weitergehende innere Erschließung ist für den 1. Erschließungsabschnitt nicht erforderlich und erst für die weiteren Erschließungsabschnitte vorgesehen.

Der öffentliche Nahverkehr wird im Landkreis Limburg-Weilburg durch die Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil GmbH (VLDW) als Mitglied im Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) erbracht. Villmar ist über die Buslinien 44 und 282 in das Liniennetz eingebunden. Die nächste Haltestelle befindet sich im „Breitenweg“ in rund 400m Entfernung. Villmar ist zudem über einen DB-Haltepunkt an die Lahntalbahn angebunden (RMV-Bahnlinie RB 45). Der Haltepunkt befindet sich in rund 1,3 km Entfernung am anderen Lahn-Ufer. Im Rahmen der weiteren Erschließung des Gewerbegebiets ist in Abstimmung mit dem VLDW zu prüfen inwieweit die Anbindung des zukünftigen Gewerbegebiets verbessert werden kann, z.B. durch die Verlegung der bestehenden Haltestelle oder der Ergänzung einer neuen Haltestelle.



Interaktive Karte des RMV mit Liniennetz - Ausschnitt Villmar (unmaßstäblich)

3.4 Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Hierfür ist im Südosten des Geltungsbereichs eine Fläche für eine Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen. Geplant ist ein offenes Erdbecken mit einer Vorkläreinrichtung sowie einer Abflussdrossel. Die Fläche ist so dimensioniert, dass das Rückhaltebecken für das gesamte zukünftige Baugebiet bemessen werden kann. Ergänzend sind Festsetzungen zur dezentralen Regenrückhaltung vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll dem Villmarbach zugeführt werden, welcher in ca. 350m Entfernung östlich des Plangebiets in Richtung Norden verläuft und im Bereich der Ortslage Villmar in die Lahn mündet. Hierfür soll über das südlich des Kleingartengebiets verlaufende Wegenetz ein Regenwasserkanal zum Villmarbach verlegt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über den Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. In den neu zu bauenden Straßen und Gehwegen werden für neu zu verlegende Leitungen entsprechende Trassen vorgesehen und die Versorgungsunternehmen in den Planungsprozess eingebunden.

4. Raumordnerische Einordnung

Die Gesamtentwicklung erfordert noch eine raumordnerische Abstimmung. Diese erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans. Die vorliegende Planung muß zum Nachweis der raumordnerischen Vereinbarkeit im Hinblick auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Zulässigkeit der Siedlungsentwicklung ausserhalb der *Vorranggebiete Siedlung*, der Beanspruchung einer *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* sowie der Klimafunktion bewertet werden.

4.1 Flächenreserven im Innenbereich

Gemäß § 1a (2) BauGB sind vor der Ausweisung neuer Bauflächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Firma Kettner soll aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zukünftig in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden. Der Flächenbedarf umfasst rund 1,0 ha. Dieser ergibt aus den Bestandsflächen an den beiden Standorte in Villmar und Montabaur, welche aktuell zusammen rund 6.000 m² umfassen. Hinzu kommen ein aktueller Erweiterungsbedarf sowie die Vorhaltung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Der bisherige Entwicklungsschwerpunkt in Villmar ist das Gewerbegebiet „Brotweg“ im Nordosten von Villmar. Die letzte Erweiterung fand im Jahr 2009 statt. Das Gebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Derzeit gibt es nur noch 2 unbebaute Grundstücke. Eines liegt im Nordosten am nördlichen Ende der „Unicastraße“. Auf diesem Grundstück ist aber bereits ein Bauvorhaben geplant welches voraussichtlich noch in diesem Jahr realisiert wird.



Aktuelle Bebauung Gewerbegebiet „Brotweg“ (unmaßstäblich)

Das zweite unbebaute Grundstück liegt im Südwesten des Gewerbegebiets am „Struther Weg“ und der „Weilburger Straße“. Es handelt sich um eine Teilfläche eines ehemaligen Marmorwerks. Auf der östlichen Teilfläche wurde als Folgenutzung bereits ein Lebensmittelmarkt errichtet. Auf der westlichen Teilfläche wurde ein kleiner Gewerbebetrieb (Optiker) angesiedelt, für die übrige Fläche ist die Folgenutzung noch offen. Für die Ansiedlung der Firma Kettner steht diese Fläche aber auch nicht zur Disposition und wäre auch nicht geeignet. Der Eigentümer hat für diese Fläche eigene Pläne und ist aktuell nicht verkaufsbereit. Die Fläche wäre zudem auch nicht groß genug und würde zudem die bestehenden Immissionskonflikte nur verlagern, da die Fläche im Westen an eine bestehende Wohnbebauung grenzt. Andere gewerbliche Bestandsflächen stehen in Villmar nicht zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder der Innenentwicklung sind damit ausgeschöpft.

4.2 Vorrangfläche Siedlung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist in Villmar kein *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung* dargestellt. Stattdessen ist das Gewerbegebiet „Brotweg“ einschließlich der im Flächennutzungsplan enthaltenen Erweiterungsfläche als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Wie in Kapitel 3.1. bereits ausgeführt, soll das Gewerbegebiet „Brotweg“ aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erweitert werden. Dies bedeutet dass die im Regionalplan dargestellte Fläche für eine rund 5 ha große Erweiterung des Gewerbegebiets „Brotweg“ nicht in Anspruch genommen werden soll. Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist die Gemeinde Villmar aber auch weiterhin von zentraler Bedeutung für deren Zukunftsfähigkeit. Daher soll südlich der Ortslage zwischen der L 3365 und dem Kleingartengebiet ein neuer gewerblicher Entwicklungsansatz entstehen. Die Verlagerung des Entwicklungsansatzes erfordert zwar eine raumordnerische Abstimmung, der grundsätzliche Bedarf an Gewerbeflächen entspricht aber den Zielsetzungen des Regionalplans. Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplans (Z 5.3-3) können kleinere Fläche bis zu 5 ha Bauflächen für den örtlichen Bedarf am Rand der Ortslagen entwickelt werden wenn dieser Planung keine anderen raumordnerische Zielsetzungen entgegenstehen.

4.3 Vorrangfläche Landwirtschaft

In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). *Vorranggebiete für Landwirtschaft* sind Flächen der Feldflur, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und/oder die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Bei der Bewertung des Vorrangs der Landwirtschaft im Sinne dieser Ausführungen ist die Fläche mit der möglichen Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Brotweg“ zu vergleichen. Dabei zeigt sich, dass die potentielle Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Brotweg“ nahezu identische Standortverhältnisse aufweist. Dies betrifft sowohl die Bodenverhältnisse als auch die Topographie, das Ertragspotential und die Höhenlage. Die Erweiterungsfläche wäre somit aufgrund ihrer Standorteigenschaften ebenfalls als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* einzuordnen wenn sie nicht zugunsten einer gewerblichen Entwicklung hiervon freigestellt worden wäre. Dies gilt im übrigen für den überwiegenden Teil des landwirtschaftlichen Nutzflächen im Limburger Becken. Eine bauliche Entwicklung ausschließlich ausserhalb solcher Flächen ist in diesem Naturraum nahezu ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Relevanz der Überplanung eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* bedeutet dies, dass mit der Darstellung der Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Brotweg“ die Inanspruchnahme einer solchen Fläche im Bereich Villmar zugunsten einer gewerblichen Entwicklung bereits als im Grundsatz raumordnerisch abgestimmt angesehen werden kann. Mit der vorliegenden Planung findet die Überplanung nur an anderer Stelle statt. Im übrigen sind die Eingriffsrelevanz und die Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Umweltprüfung näher zu untersuchen und bewerten.

Die jetzt geplante Fläche ist relativ klein und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Zur Zeit ist sie noch verpachtet, das Ende des Pachtverhältnisses ist mit dem betreffenden Landwirt bereits abgestimmt. Dieser verfügt über ausreichend andere Flächen so dass dies keine nachteiligen Auswirkungen für ihn hat.

4.4 Klimafunktion

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 (G 6.1.3-1).

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen besitzen eine Funktion für die Produktion oder den Transport frischer Luft. Die Abgrenzung ist dabei sehr unscharf, was letztlich auch an der Einbeziehung bebauter Flächen zu erkennen ist. Als Ackerstandort besitzt die Antragsfläche eine Funktion als Kaltluftproduzent, aufgrund der topographischen Lage verbleibt die Kaltluft aber weitgehend vor Ort und wird nicht abtransportiert werden.

Auch im Hinblick auf die Klimafunktion muß ein Vergleich mit der potentiellen Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Brotweg“ gezogen werden. Denn diese Fläche ist ebenfalls als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Aufgrund der unverbauten Lage zur Lahn hin weist diese Fläche sicherlich eine höhere Bedeutung für die Kaltluftspende und zur Durchlüftung des Lahntals als die nun geplante Fläche auf. Die Inanspruchnahme einer solchen Fläche im Bereich Villmar zugunsten einer gewerblichen Entwicklung kann daher ebenfalls als im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden. Mit der vorliegenden Planung findet die Inanspruchnahme nur an anderer Stelle statt, welche zudem geringere Auswirkungen auf die Klimafunktion besitzt. Im übrigen sind die lokalklimatischen Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung näher zu betrachten.

Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

5. Aufstellungsverfahren und erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Villmar hat in ihrer Sitzung am 15.07.2021 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weyerer Kreuz“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2022 bekannt gemacht. Anschließend wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Fachgutachten erstellt. Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und der Fachgutachten wurden die Planentwürfe für das weitere Verfahren erstellt. Vom 20.03.2023 bis zum 28.04.2023 wurden die Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und parallel hierzu die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken sind vorwiegend grundsätzlicher Art im Hinblick auf die Entwicklung eines neuen Baugebiets und der damit verbunden Flächeninanspruchnahme. Von seiten der Raumordnung wird klargestellt, dass die jetzt geplante Fläche für die Firma Kettner noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, die geplante weitere Entwicklung aber noch einer raumordnerischen Abstimmung bedarf.

Im Rahmen der parallel erfolgten Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudelänge von 85 m für das geplante Vorhaben zwar ausreichend ist, für geplante Erweiterungen aber nicht ausreichend ist. Aufgrund des Grundstückszuschnitts werden zwangsläufig höhere Gebäudelängen entstehen wenn zukünftige Hallenerweiterungen direkt angebaut werden. Dies ist aber im Hinblick auf die Produktionsabläufe oftmals zwingend geboten. Daher wird die zulässige Gebäudelänge auf 140 m erhöht. Im Gegenzug wird die zulässige Gebäudehöhe um 1 m verringert. Eine mögliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds ist mit der geänderten Festsetzung nicht verbunden, da es hierfür unerheblich ist, ob es sich bei einem entsprechend langen Gebäudekomplex formal

um 2 Einzelgebäude oder ein einzelnes Gebäude handelt. Da die zulässige bauliche Ausnutzung ansonsten unverändert bleibt sind mit der geänderten Festsetzung auch keine sonstigen umweltrelevanten Belange betroffen.

Die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB sowie der parallel dazu durchgeführten erneuten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sollen sich auf die maßgeblichen Änderungen gegenüber dem Planentwurf (März 2023) der Offenlage gemäß § 3 (2) und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschränken. Dies sind die geänderte Gebäudelänge und die geänderte Gebäudehöhe.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der geplanten späteren Festsetzung eines Mischgebiets zwischen der bestehenden Ortslage und dem neuen Gewerbegebiet erfolgt eine Nutzungsstaffelung, die der Vermeidung von Immissionskonflikten im Sinne § 50 BImSchG dient. Die Nutzungskataloge gemäß § 6 und § 8 BauNVO werden weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden im Gewerbegebiet insbesondere Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner werden Lagerplätze als selbstständige Anlage ausgeschlossen. Zielsetzung ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Lagerplätze als Nebenanlagen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen. Der Ausschluss der Anlagen von kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Anlagen soll potentiellen Nutzungskonflikten vorbeugen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GRZ) orientiert an den im Gemeindegebiet üblichen Werten, welche im Sinne optimalen Ausnutzung der Grundstücke und damit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden festgesetzt werden. Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen oder aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung gemäß § 22 (2) BauNVO. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 (2) BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere Gebäude bis 140 m zulässig. Damit wird den Erfordernissen von Gewerbebauten und deren Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Außenränder der gewerblichen Bauflächen durch Baugrenzen geregelt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außengrenzen wird abschnittsweise die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung der Gewerbebauten zu gewährleisten.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gelten im wesentlichen die Bestimmungen der BauNVO. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, welche auch ausserhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiermit soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im westlichen

Bereich innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone erreicht werden. Die Anlage der Stellplätze steht hier aber unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die Oberste Landesstraßenbaubehörde.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungssatzung umfasst im wesentlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu den zulässigen Einfriedungen und den zulässigen Werbeanlagen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Regelungen des bestehenden Gewerbegebiets.

6.6 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen werden als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Sie sind so dimensioniert und abgrenzt, dass in Ihnen auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze und die zur Straßenraumgestaltung vorgesehenen Grünflächen untergebracht werden können. Um den Planungsspielraum auf der Ebene der Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken, wird im Bebauungsplan keine entsprechende Gliederung vorgenommen.

6.7 Dachbegrünung, Solaranlagen und wasserrechtliche Satzung

Die Festsetzungen dienen dem Klimaschutz, dem Wasserhaushalt und der Minderung von Folgen von Starkregenereignissen. Danach sind Dächer allgemein zumindest extensiv zu begrünen. Davon kann abgesehen werden wenn entsprechende Retentionseinrichtungen für anfallendes Regenwasser hergestellt werden, welche nur einen maximalen Drosselabfluss aufweisen dürfen. Die Art der Rückhalteeinrichtung wird nicht vorgegeben. Diese kann in Form von Versickerungs- und Rückhaltegräben, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen, Stauraumkanälen u.a. oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen hergestellt werden. Abläufe und Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an das Regenwassersystem anzuschließen. Zusätzlich ist eine Anlage zur Gewinnung von Solarenergie, vorzugsweise Photovoltaik, zu installieren. Generell ist zumindest eine Brauchwasserzisterne verpflichtend deren Mindestvolumen von der angeschlossenen Dachfläche abhängt.

6.8 Fläche für die Versorgung

Die Fläche für die Versorgung dient der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens, welches später dem gesamten Baugebiet dienen soll. Darüber hinaus sind auch weitere Anlagen zulässig, welche der Versorgung des Baugebiets im Sinne § 14 (2) BauNVO dienen. Hierzu zählen insbesondere eine Trafostation, eine Druckerhöhungsanlage und eine Pumpstation.

7. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Damit die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllt ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Verkehrsflächen. Entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans ist die geplante Gewerbefläche als „Gewerbliche Baufläche“ und das RRB als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ darzustellen. Die Aufhebung der Darstellung östlich des Brotwegs erfolgt dann im Zuge der weiteren Planung für das Gesamtgebiet.

8. Bodenordnung

Für das Baugebiet ist kein umfassendes Bodenordnungsverfahren erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche des Gewerbegebiets ist keine Parzellierung vorgesehen, da sie in ihrer Gesamtheit zukünftig durch einen Betrieb genutzt wird. Für die Bodenordnung ist lediglich eine Teileinziehung des Wirtschaftswegs 341 erforderlich.

9. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein erster Bauabschnitt für ein neues Gewerbegebiet südwestlich der Ortslage von Villmar planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Dokumentation dieser Umweltprüfung erfolgt mit dem vorliegenden Umweltbericht.

Mit der Planung ist in erster Linie eine Inanspruchnahme einer Ackerfläche verbunden. Die Eingriffe führen zu einer nachhaltigen Veränderung der bestehenden Flächen, wobei die baulichen Eingriffe und die damit verbundene Versiegelung die größten Umweltauswirkungen bewirken werden.

In der Betrachtung der Umweltauswirkungen sind somit die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt einzubeziehen. Weiterhin sind der Immissionsschutz sowie Klimafunktionen im Sinne der Darstellung im Regionalplan zu betrachten. Für die Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna wurde eine aktuelle Biotopkartierung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In den Untersuchungsumfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden die Avifauna und die Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse einbezogen. Weiterhin wurden mögliche Feldhamster-Vorkommen untersucht. Für die Belange des Bodenschutzes wurde ein gesondertes Bodengutachten erstellt. Weitere Belange sind aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgrund der örtlichen Standortfaktoren und der bestehenden Nutzung als vergleichsweise gering zu bewerten sind.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung möglichst gering gehalten. Wesentliche Maßnahme zur Verminderung der Eingriffswirkungen sind eine Eingrünung des Baugebiets, die Abführung des Niederschlagswassers im Trennsystem mit Zwischenspeicherung in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit Versickerungsmöglichkeit und ein sparsamer Umgang mit dem Boden durch eine hohe bauliche Ausnutzung und einer minimierten Erschließungsanlage.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind im Wesentlichen die Überbauung und Befestigung bisheriger Ackerflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten oder geschützte Biotoptypen betroffen. In einem Abstand von rund 150 m wurde ein Revier der Feldlerche nachgewiesen. Bei der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ist durch die heranrückende Bebauung von einem Verlust des Reviers auszugehen. Daher sind Maßnahmen vorzusehen, um den Gesamtzustand der Art auf lokaler Ebene zu sichern. Diese sind vertraglich zu sichern.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass mit der Planung ansonsten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Die Bilanzierung der Biotopwertpunkte gemäß Kompensationsverordnung ergibt ein Biotopwertdefizit von 123.051 Wertpunkten im Bereich des geplanten Gewerbegebiets, welches über die Zuordnung der CEF-Maßnahme und einer externen Maßnahme der Waldstilllegung über das Ökokonto der Gemeinde Villmar ausgeglichen wird.