



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan

„Aufhebung Gartengebiet Nr. 18 mit 1. Änderung; teilweise“

**des Marktflecken Villmar
im Ortsteil Weyer**



Begründung

Exemplar der Offenlage

gem. § 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit
gem. § 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

November 2021

INHALTSANGABE

I	Begründung	1
1.0	Veranlassung und Planungsinhalte.....	1
2.0	Verfahren.....	4
3.0	Standortwahl.....	5
4.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	5
5.0	Übergeordnete Planungen.....	6
5.1	Regionalplan Mittelhessen.....	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
6.0	Städtebauliches Konzept	7
6.1	Regelungsinhalte des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....	7
6.2	Planungsrechtliche Folgen der Planaufhebung.....	7
6.3	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV.....	8
6.4	Versorgung / Entsorgung	8
6.5	Immissionsschutz	8
6.6	Wasserwirtschaft	8
6.7	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	9
6.8	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege.....	9
6.9	Kampfmittel.....	9
6.10	Flurbereinigung.....	9
6.11	Bergbau.....	9
6.12	Bodenordnung.....	9
II	Umweltauswirkungen der Planung.....	10

I Begründung

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, die positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik, durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile vor allem auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bestandsflächen, die aktuell jedoch noch nicht beplant sind oder durch bestehende ältere Bebauungspläne nur eingeschränkt oder gar nicht entwickelbar sind.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Faktoren ressourcenschonend zu betreiben.

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Realisierbarkeit von Bauvorhaben erreicht werden.

Dazu wurden neben der hier vorliegenden Planung auch noch weitere innerörtliche Grünflächen in den verschiedenen Ortsteilen betrachtet, für die durch bauleitplanerische Mittel für die Zukunft eine Bebaubarkeit im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erreicht werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 18 für das Gartengebiet „Private Grünfläche, Eigentümergeärten“ mit Zweckbestimmung „Freizeit- und Grabegärten“ und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter, soll daher aus städtebaulichen Gründen in einem Teilbereich für die Flurstücke 88, 87 tlw. und 86 in der Flur 9 der Gemarkung Weyer aufgehoben werden.

Der zugrunde liegende Bebauungsplan ist im Jahr 1998 rechtskräftig geworden. Hinsichtlich aufgetretener Differenzen zu den Zulässigkeiten bezüglich Nebenanlagen wie Wege und sonstigen Befestigungen sowie der Brennholzlagerung, wurde der Plan im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller betroffenen Gartengebiete der Gemeinde Villmar durch die erste Änderung neu gefasst. Die erste Änderung ist im Mai 2009 rechtskräftig geworden und durch ein Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13 BauGB aufgestellt worden.

Die Planinhalte des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen aufgrund der inzwischen eingetroffenen Entwicklungen, u.a. auch in Bezug auf die gebotene Innenentwicklung (Vorgabe der Landesplanungsbehörde) einer baulichen Nutzung entgegen.

Die in Rede stehenden Grundstücke sind verkehrlich und technisch erschließbar, sodass der politischen Zielvorgabe der Ressourcenentwicklung (Nutzbarmachen von innerörtlichen Grünflächen hin zur Baulandentwicklung) gefolgt werden soll.

Der zu betrachtende Bereich liegt direkt an der Untergasse und ist 3-seitig von bestehender Ortsbebauung begrenzt.

Im Sinne einer Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum für Einwohner und Anlieger, spricht aus Sicht der Gemeinde alles dafür, hier die Ausweisung als Gartengebiet zurück zu nehmen. Bedingt durch das Planungsrecht würde eine Änderung des Bebauungsplanes im Bestand sehr umfangreich und aufwändig, auch im Hinblick darauf, dass hier nur begrenzt Baufläche entstehen kann.

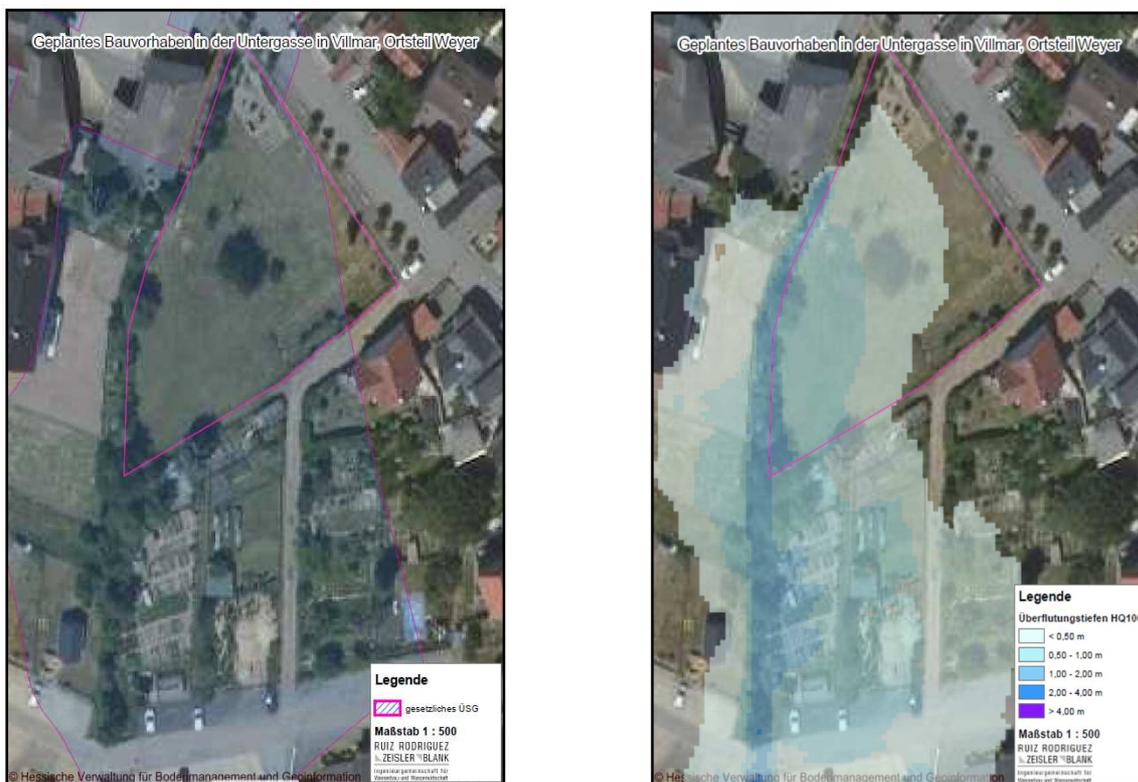
Das Bauvorhaben wurde, auch im Hinblick auf das randlich des Bereichs fließende teils offene, teils verrohrte Gewässer und die Überschwemmungsgebietsausweisung, mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Wasserbehörde und Kreisbauaufsicht) vorabgestimmt.

Zum Bauantrag ist ein Gutachten zu den wasserwirtschaftlichen Belangen beizufügen, das bereits bei der Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft „Rodriguez-Zeissler-Blank“ in Auftrag gegeben wurde.

Abb. 1: Quelle: Rodriguez-Zeissler-Blank 2021

Abgleich ÜSG mit aktuellen Daten auf Basis eines hydrostatischen Verschnitt zwischen der aktuellen Laserscanbefliegung des Landes Hessen und den Wasserstandshöhen des HQ 100 aus dem RKH.

Hier zeigt sich, dass der in Rede stehende Bereich zu etwa 45 % durch Überflutung betroffen sein könnte, mit einer maximalen Überflutungstiefe von 47 cm.



Die damalige Ausweisung bebaubarer Flächen innerorts als Gartengebiet entsprach zwar der damaligen Nutzung, widerspricht jedoch den heutigen Erfordernissen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Schonung und Vermeidung von Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen zur Baulandentwicklung.

Die in Rede stehenden Flächen werden heute auch nicht mehr in dem damals unterstellten Sinn als Gärten genutzt, sondern stellen sich als intensiv gemähte Bereiche dar, bestockt mit wenigen Halbbobststämmen.

Abb. 2: Blick entlang
der Untergasse, Plan-
gebiet links, Blickrich-
tung nach Norden.

Quelle: SLE Schönherr,
02.09.2020



Abb. 3: Luftbild, ohne
Maßstab Quelle: Ge-
meinde Villmar, Befliegung
2020



Wie aus den Abb. 2 und 3 ersichtlich, liegt der Geltungsbereich in einer innerörtlichen Lage, bzw. wird als intensiv gepflegte Rasenfläche genutzt.

Die Gemeindevertretung hat den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartengebiete, Nr. 18“ mit seiner 1. Änderung für die Flurstücke 86, 87 und 88 in der Flur 9 Gemarkung Weyer am 09.09.2021 gefasst.

2.0 Verfahren

Das förmliche Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gartengebiet „Private Grünfläche, Eigentümergeärten“ mit Zweckbestimmung „Freizeit- und Grabegärten“ und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter teilweise für die Flurstücke 88, 87 tlw. und 86 in der Flur 9 der Gemarkung Weyer soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Es wird die Auffassung vertreten, dass die Darstellung der Aufhebungsfläche als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan der Kommune aus dem Jahr 2008 den Planungswillen der Gemeinde widerspiegelt und somit die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht verändert werden.

Diese Einordnung wird verfestigt durch den Umstand, dass die Kommune zur Planaufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplan trotz des bestehenden zugrunde liegenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 dennoch im zu betrachtenden Bereich Mischbaufläche ausweist und auch in der durchgeführten 1. Änderung im Jahr 2009 auf eine förmliche FNP Änderung, hin zur Grünfläche für den Bereich verzichtet hat.

Der sich gem. § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung wird durch das Planverfahren nicht wesentlich verändert.

Es begründet sich nach derzeitiger Auffassung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gesehen. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind vorabgestimmt und werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen Fachbehörde abgearbeitet. Es bestehen keine unlösbaren Konflikte.

Es gibt keine Störfallbetriebe in der Umgebung des Plangebietes, noch gibt es Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG, entstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Fristen gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs 2 BauGB durchgeführt wird.
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Fristen gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 4 Abs 2 BauGB durchgeführt wird.
- bei Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.
- der § 4 c BauGB nicht anzuwenden ist.

Beschluss zur Aufhebung	09.09.2021
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.12.2021 - 21.01.2022 40 Tage
Satzungsbeschluss	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: "Die Entwürfe der BauleitpläneDauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
Entfällt

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB:
Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.
Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, wird die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange jedoch über einen Zeitraum von 40 Tagen beteiligt.

Die Auslegungsfrist beträgt daher: - 40 Tage -

3.0 Standortwahl

Eine Betrachtung von Standortalternativen entfällt bei der vorliegenden förmlichen Aufhebung des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes Gartengebiet, Nr. 18“ teilweise vom Mai 2009.

4.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt innerorts der bebauten Ortslage der Gemeinde Weyer und umfasst folgende Flurstücke:

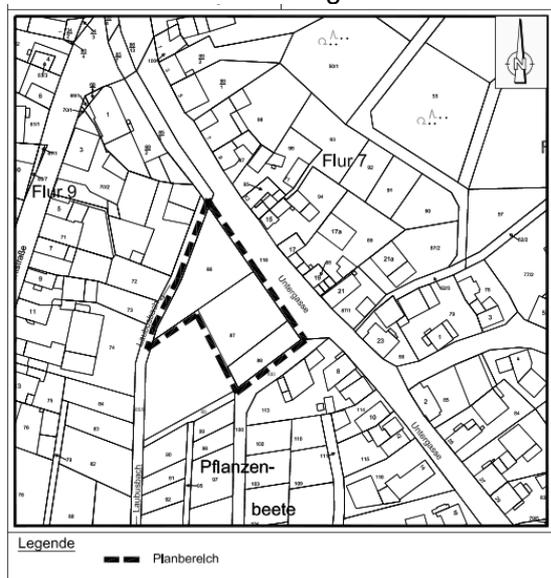
Gemeinde Villmar, Ortsteil Weyer, Flur 9

Flurstücke Nr.: 86, 87 tlw., 88, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.220 m².

Hinweis: Abweichend dem Aufstellungsbeschluss wurde die Aufhebungsfläche im Zuge der Bearbeitung auf die, im FNP dargestellte Mischbaufläche begrenzt, so dass das Flurstück 87 nur teilweise betroffen ist.

Aktuelle Nutzung:
Freifläche

Abb. 4: Übersicht Geltungsbereich des Plangebietes, ohne Maßstab



5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen

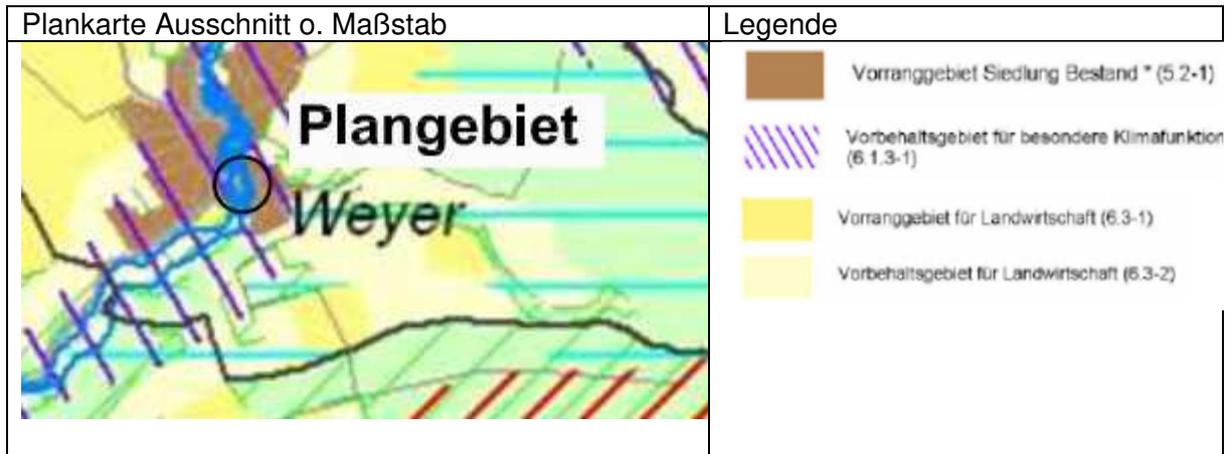
Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1

Das gesamte Gebiet des Ortsteils Weyer ist überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, das entlang des Laufes des Laubusbach dargestellt ist.

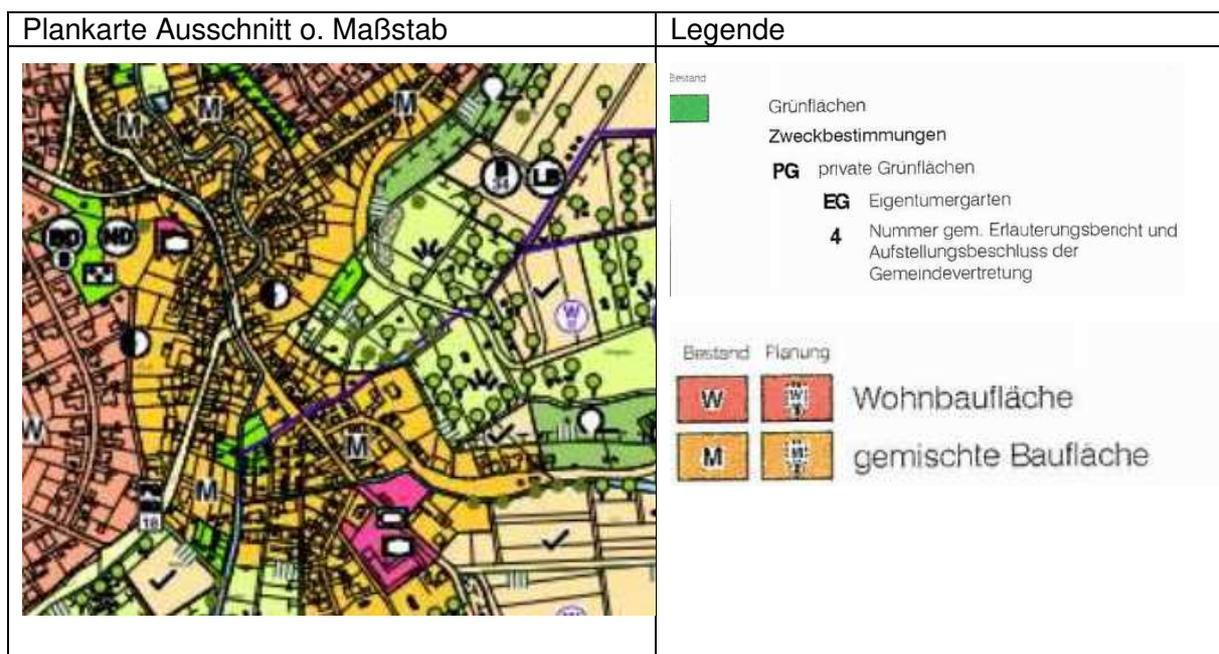
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 2010

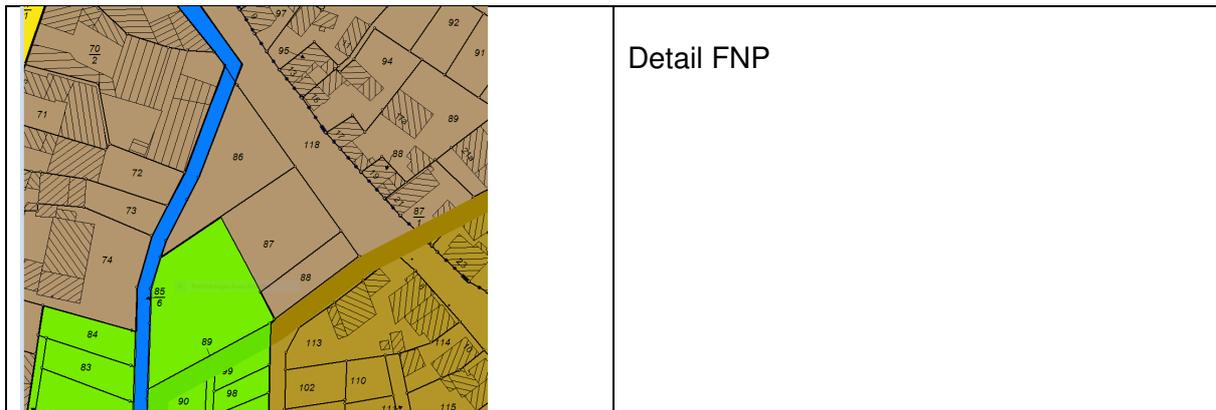


5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar als Mischbaufläche dargestellt.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtsplan März 2008)





6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Regelungsinhalte des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Der zugrunde zu legende Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 mit der ersten Änderung im Jahr 2009 gibt den folgenden planungsrechtlichen Zustand vor.

Die Bereiche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen, hier Eigentümergärten mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter festgesetzt.

Es ist eine Überbauung von max. 25 % jeden Grundstückes zur Errichtung von Gartenlauben, Terrassen und Wegebefestigung zulässig. Jedoch darf ein Höchstwert von max. 125 m² je Grundstück nicht überschritten werden. Je max. 1 Gartenlaube je Gartengrundstück darf max. 30 m³ umbauten Raum betragen.

Das bedeutet für den in Rede stehenden Bereich, für die 3 im Aufhebungsbereich gelegenen Grundstücke in der Summe folgende Zulässigkeit:

3 Gartenhütten mit einem umbauten Raum von insgesamt 90 m³,

sowie die folgenden Versiegelungsanteile:

Flurstück 88:	Grundstücksgröße	200,50 m ² , davon 25 % =	50 m ²
Flurstück 87 tlw.:	zu betrachtende Fläche	498,35 m ² , davon 25 % =	124 m ²
Flurstück 86:	zu betrachtende Fläche	521,70 m ² , davon 25 % = 130,40 m ² ->	125 m ²

Daraus resultiert eine mögliche zulässige Flächenversiegelung von knapp 300 m².

6.2 Planungsrechtliche Folgen der Planaufhebung

Die städtebauliche Einordnung nach Aufhebung des in Rede stehenden Bereiches soll entsprechend der umgebenden Ortslage sein: unbeplanter Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB.

Eine künftige Bebauung hat sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksflächengröße in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Es müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein und es muss eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden können.

Die erforderliche Erschließung ist gesichert nachzuweisen.

Es ist bereits im Status Quo eine Versiegelung zulässig.

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen mit vorgenannter Zielsetzung entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch die Aufhebung der Bebauungsplansatzung wird der Bebauungsplan im lt. Plandarstellung räumlich abgegrenzten Teil mit allen Festsetzungen und auch seinem Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben.

Hinweis:

Die Angaben der Gemeinde zur künftigen Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben können nur nachrichtlichen Charakter haben, da die Einordnung nach § 34 oder § 35 BauGB der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall unterliegt.

6.3 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden innerörtlichen Straßen. Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.

Es ergeben sich keine Änderungen.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Es ergeben sich durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen.

6.4 Versorgung / Entsorgung

Die Gemeinde Villmar unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung mit ausreichendem Wasserdruck.

Der Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden.

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Im Gebiet besteht zur Abwasserableitung ein Mischsystem. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Es ergeben sich durch die vorliegende teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes keine Änderungen bezüglich der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung oder Löschwasserversorgung.

6.5 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten.

6.6 Wasserwirtschaft

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

Randlich verläuft, teils verrohrt, teils offen, der Laubusbach. Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet ist dargestellt.

Abb. 7: Darstellung amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet und Abflussgebiet.

Quelle: Hessenvierer



Zu einem ggf. künftig einzureichenden Bauantrag ist ein Gutachten zu den wasserwirtschaftlichen Belangen beizufügen, das bereits bei der Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft „Rodriguez-Zeissler-Blank“ in Auftrag gegeben wurde.

6.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

6.8 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

6.9 Kampfmittel

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6.10 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

6.11 Bergbau

Bergbau ist nicht bekannt.

6.12 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

II Umweltauswirkungen der Planung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet ist zurzeit nicht bebaut, jedoch lässt der aufzuhebende Bebauungsplan eine Versiegelung bis ca. 300 m² zu (vgl. Ziff. 6.1 der Begründung). Nachverdichtungen innerhalb der bebauten Ortslage und entlang der bestehenden Erschließungsstraße sind möglich.

Es kann aufgrund des Bestandes, hier intensivst gemähte Rasenfläche, bestockt mit 5 Halbstamm Obstbäumen (eine Sauerkirche, zwei Kirschbäume und zwei gepfropfte Apfelbäume überaltert), davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden können.

Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich müssen nicht durchgeführt werden, so dass hierdurch keine Gefährdung der Belange des Artenschutzes entstehen kann.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen 01.03. - 30.09. eines Jahres, erfolgt.

aufgestellt:

Weinbach, im November 2021

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen:

- I Planzeichnung Bebauungsplan Gartengebiet Nr. 18 mit 1. Änderung - Aufhebungsbereich
- II Planzeichnung Aufhebungsbereich M = 1:1.000