



**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

## **Bebauungsplan-Teilaufhebung**

### **B-Plan Nr. 10, Gartengebiet Müllerstück „Private Grünfläche, Eigentümergeärten“**

Zweckbestimmung „Freizeit- und Grabegärten“  
und zulässige private Brennholzlagerung bis  
max. 40 Raummeter

**hier: Flst. Nr. 179 und 180**

**des Marktflecken Villmar  
im Ortsteil Seelbach**



### **Begründung**

#### **Exemplar der frühzeitigen Beteiligung**

gem. § 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeit  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB Träger öffentlicher Belange  
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

**März 2022**

## INHALTSANGABE

I	Begründung .....	1
1.0	Veranlassung und Planungsinhalte.....	1
2.0	Verfahren.....	3
3.0	Standortwahl.....	3
4.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	4
5.0	Übergeordnete Planungen.....	4
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	4
5.2	Flächennutzungsplan.....	5
6.0	Städtebauliches Konzept .....	5
6.1	Regelungsinhalte des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....	5
6.2	Planungsrechtliche Folgen der Planaufhebung.....	6
6.3	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV.....	6
6.4	Versorgung / Entsorgung .....	6
6.5	Immissionsschutz .....	7
6.6	Wasserwirtschaft .....	7
6.7	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle .....	7
6.8	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege.....	7
6.9	Kampfmittel.....	7
6.10	Flurbereinigung.....	7
6.11	Bergbau.....	7
6.12	Bodenordnung.....	7
II	Umweltauswirkungen der Planung.....	8
1.0	Wesentliches Ziel des aufzuhebenden Bebauungsplanes .....	8
2.0	Planungsrechtliche Folgen der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	8
3.0	Umweltschutzziele.....	8
4.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	8
4.1.1	Schutzgut Mensch .....	8
4.1.2	Schutzgut Tiere .....	9
4.1.3	Schutzgut Pflanzen.....	9
4.1.4	Schutzgut Luft und Klima .....	9
4.1.5	Schutzgut Landschaft .....	10
4.1.6	Schutzgut Boden .....	10
4.1.7	Schutzgut Wasser.....	10
4.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
4.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	10
4.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	11
4.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
4.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	11
4.4	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	11
5.0	Umweltüberwachung / Monitoring.....	11
6.0	Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse .....	11

## 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 Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile vor allem auch Flächen, 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. 10 für das Gartengebiet Müllerstück „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 180 und 179 in der Flur 1 der Gemarkung Seelbach 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 Linienführung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes war zur damaligen Zeit in Teilbereichen bestimmt durch die Grenzen des Landschaftsschutzgebiet Taunus, das eine Einbeziehung einzelner Flurstücke verbot.

Nach Aufhebung der Landschaftsschutzgebiete Taunus im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des hessischen Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 mit Wirkung vom 8. Dezember 2006 ergab sich zur abschließenden städtebaulichen Regelung erneut Handlungsbedarf, um weitere, direkt an die Geltungsbereich-Grenze der damals rechtskräftigen Planung anschließende, freizeitgärtnerisch bereits genutzte und teilweise mit baulichen Anlagen versehene Flurstücke in die geregelte städtebauliche Planung einzubinden und die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen rechtlich abschließend zu regeln. Diese 2. Änderung ist im Jahr 2014 rechtskräftig geworden, mit dem Inhalt der „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Müllerstück“ für das Gartengebiet: „Private Grünfläche, Eigentümergearten“ mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter mit Flächennutzungsplanänderung“ in der Gemarkung Seelbach des Marktflecken Villmar.

Die beiliegende Plankarte zum genannten Bebauungsplan stellt also den rechtskräftigen Plan mit seiner 1. und 2. Änderung, incl. der bereits erfolgten Teilaufhebung des Planes für die Flurstücke 183 und 184 und 191 tlw. im Rahmen der 2. Änderung (2014) des Bebauungsplanes „Müllerstück“ (Mischgebietsausweisung Fa. Newkork), dar.

Die oberhalb, nördlich an den Aufhebungsbereich angrenzenden Flurstücke 183 und 184 sind bereits durch Überplanung als Mischbaufläche im Zuge der Bebauungsplanänderung „Müllerstück“ Rechtskraft 2014 aus dem Gartengebiet herausgenommen, so dass der hier in Rede stehende Bereich als „Insel“ innerhalb bestehender Mischbauflächen liegt.

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 wird von der Oberen Neustraße her verkehrlich erschlossen. Begrenzt ist der Bereich nördlich und östlich durch eine Mischbaufläche (Bebauungsplan Müllerstück, 2014) und südlich durch die bebaute Ortslage von Seelbach. Westlich schließen sich zunächst Gartengrundstücke an, die im weiteren Verlauf durch die bebaute Ortslage begrenzt werden

Abb. 1: Luftbild mit Kataster, Planbereich rot umgrenzt, ohne Maßstab,  
Quelle Gemeinde Villmar



Im Sinne einer Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum für Einwohner, spricht aus Sicht der Gemeinde alles dafür, hier die Ausweisung als Gartengebiet zurückzunehmen.

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

Die in Rede stehenden Flächen werden heute darüber hinaus im Rahmen von Generationen-Nachfolge auch nicht mehr in dem damals unterstellten Sinn als Gärten genutzt. Vielmehr

stellt sich ein Bedarf zur Eigentumbildung und Wohnfläche im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteiles ein.

Die Gemeindevertretung hat daher den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartengebiete, Müllerstück Nr. 10“ mit seiner 1. Änderung für die Flurstücke 179 und 180 in der Flur 1 Gemarkung Seelbach am 09.09.2021 gefasst, mit dem Ziel, diese beiden Grundstücke dem unbeplanten Innenbereich zuzuweisen.

## 2.0 Verfahren

Das förmliche Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gartengebiet Müllerstück „Private Grünfläche, Eigentümergeärten“ mit Zweckbestimmung „Freizeit- und Grabegärten“ und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter teilweise für die Flurstücke 179 und 180 in der Flur 1 der Gemarkung Seelbach soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

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 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.

Beschluss zur Aufhebung	09.09.2021
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.03.2022 bis 25.04.2022 36 Tage
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: "*Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer 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:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, wird die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange jedoch über einen Zeitraum von 36 Tagen beteiligt.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB:

-folgt-

## 3.0 Standortwahl

Eine Betrachtung von Standortalternativen entfällt bei der vorliegenden förmlichen Aufhebung des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes Gartengebiet, Nr. 10“ teilweise vom Mai 2009.

#### 4.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

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

Gemeinde Villmar, Ortsteil Seelbach,

Flur 1; Flurstücke Nr.: 179 und 180, mit einer Gesamtfläche von ca. 975 m<sup>2</sup>.

##### Aktuelle Nutzung:

Freifläche, Freizeit- und Grabegarten

Abb. 2: Übersicht Plangebiet, Flurstücke 179 und 180, ohne Maßstab



#### 5.0 Übergeordnete Planungen

##### 5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan ist das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1 dargestellt:

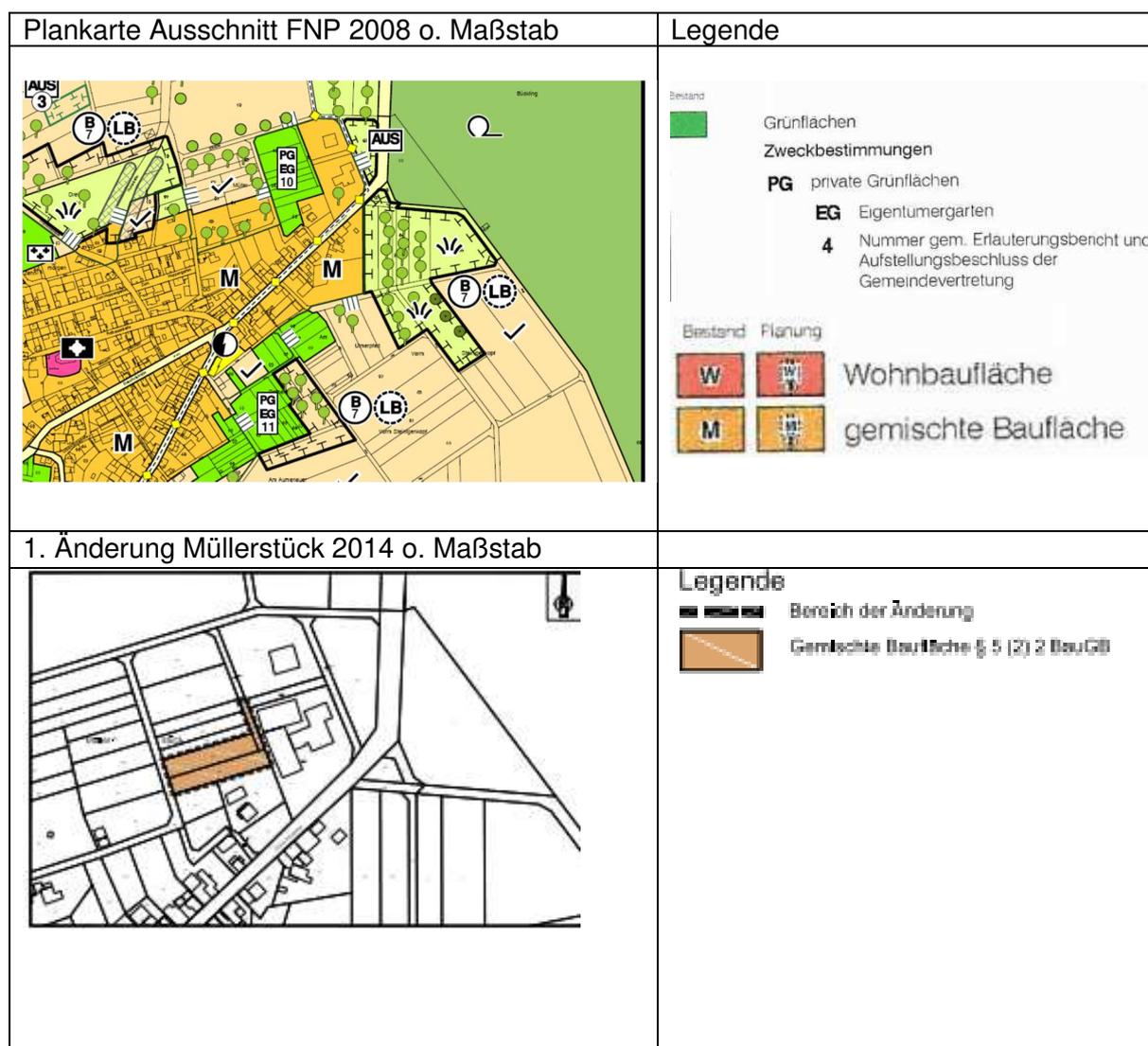
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 2010

Plankarte Ausschnitt o. Maßstab	Legende
	<ul style="list-style-type: none"><li> Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1)</li><li> Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)</li><li> Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)</li><li> Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-2)</li></ul>

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar als Freizeitgarten dargestellt, umgeben von Mischbauflächen innerhalb derer die Parzelle inselartig, als Freizeitgarten dargestellt, liegt.

Abb. 4: 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 Eigentümertgärten 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 m<sup>2</sup>

je Grundstück nicht überschritten werden. Je max. 1 Gartenlaube je Gartengrundstück darf max. 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum betragen.

Das bedeutet für den in Rede stehenden Bereich, für die 2 im Aufhebungsbereich gelegenen Grundstücke in der Summe folgende Zulässigkeit:

2 Gartenhütten mit einem umbauten Raum von insgesamt 60 m<sup>3</sup>,

sowie die folgenden Versiegelungsanteile:

Flurstück 179:	Grundstücksgröße	448 m <sup>2</sup> , davon 25 % =	ca. 112 m <sup>2</sup>
Flurstück 180:	Grundstücksgröße	528 m <sup>2</sup> , davon 25 % =	ca. 132 m <sup>2</sup>

Daraus resultiert eine mögliche zulässige Flächenversiegelung von ca. 244 m<sup>2</sup>.

## 6.2 Planungsrechtliche Folgen der Planaufhebung

Die städtebauliche Einordnung nach Aufhebung des in Rede stehenden Bereiches soll entsprechend der umgebenden Ortslage (hier Mischbaufläche) 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 im Bedarfsfall nicht erforderlich.

Es ergeben sich keine Änderungen.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger kann im Bedarfsfall durch die im Ortsteil und der direkten Umgebung des Plangebietes vorhandenen Versorgungstrassen sichergestellt werden.

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 im Bedarfsfall sichergestellt werden.

Eine geordnete Abfallentsorgung kann im Bedarfsfall sichergestellt werden.

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.

### **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 der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge eventueller 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**

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen; dies gilt auch für die Aufhebung eines Bauleitplanes.

### **1.0 Wesentliches Ziel des aufzuhebenden Bebauungsplanes**

Herstellung der Möglichkeit zur Nachverdichtung und Bereitstellung von Fläche zur Eigentumsbildung und für Wohnraum zur Eigenentwicklung des Ortsteiles unter der Voraussetzung, dass im Bedarfsfall eventuelle Baumaßnahmen sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einfügen (§ 34 BauGB).

### **2.0 Planungsrechtliche Folgen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Mit der Durchführung dieses Verfahrens werden sämtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 10 „Müllerstück“ für das Gartengebiet: „Private Grünfläche, Eigentümergarten“ mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ und zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter“ für das dargestellte Plangebiet aufgehoben. Vgl. hierzu auch Ziff. 6.2 der Begründung.

### **3.0 Umweltschutzziele**

Zugrunde zu legen sind entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen.

### **4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Es ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung bzw. möglicher Entwicklungen bei der Nichtplanung.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Kommune sowie die Erkenntnisse der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Eigene konkrete Erkenntnisse werden den vorhandenen Akten entnommen. Hinzu kommt eine Ortsbegehung im weiteren Verfahren, da im Januar keine belastbaren Aussagen zum Vogelvorkommen getroffen werden können.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung werden die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend prognostiziert und bewertet.

#### **4.1.1 Schutzgut Mensch**

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits urban genutzt. Eine weitere Nutzung als Gartenfläche wird aufgrund eingetretenen Generationenwechsels nicht stattfinden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB).

Die Umgebung des Planbereichs ist bereits bebaut. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird daher nur zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

#### **4.1.2 Schutzgut Tiere**

Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine Nutzung als Freizeitgarten und Grabegarten mit entsprechender Begrünung/Nutzung (z. B. Rasen, Gehölze, Zierpflanzen, Nutzpflanzen, Brennholzlagerung).

Die begrünten Bereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Dieser ist bereits durch seine Lage innerhalb des Siedlungsbereiches Störungen durch Menschen und Maschinen (z. B. Autos, Rasenmäher) belastet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind dadurch, auch durch die Kleinräumigkeit der in Rede stehenden Fläche, nicht zu erwarten. Im direkten Umfeld finden sich entsprechende Lebensräume, die nicht dreiseitig an bebaute Bereiche angrenzen, die als Ausweichhabitat dienen können und unmittelbar erreichbar sind. Tiere tragen u.a. zur Verbreitung von Pflanzen bei. Die Verdrängung von Tieren kann die Ausbreitung einer Pflanzenart behindern. Da derzeit keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt erwartet werden, trifft dies auch auf die Wechselwirkung zwischen Tier und Pflanze zu.

#### **4.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist als langjährig genutzter Freizeit- und Nutzgarten bereits jetzt wenig naturnah.

Die privat begrünten Bereiche unterliegen bei entsprechender Nutzung laut gültigem Bebauungsplan einer mehr oder weniger ausgeprägten gärtnerischen Pflege. Insgesamt ist der Bereich den "anthropogenen Biotoptypen" (durch menschliches Handeln geschaffene oder beeinflusste Lebensraumtypen) zuzurechnen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind dadurch nicht zu erwarten.

Pflanzen können Nahrungsgrundlage für Tiere sein. Einzelpflanzen und Pflanzenbestände werden von Tieren als Lebensraum genutzt. Da derzeit keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt erwartet werden, trifft dies auch auf die Wechselwirkungen zwischen Pflanze und Tier zu.

#### **4.1.4 Schutzgut Luft und Klima**

Der Planbereich ist durch die vorhandene Wohnbebauung im süd-östlichen Bereich und durch die gewerbliche Bebauung im nordöstlichen Bereich geprägt. Naturgemäß heizen sich überbaute Flächen stärker auf als Freiflächen. Die angrenzenden Kleingärten mindern diesen Effekt, der auch aufgrund der Kleinräumigkeit und nur geringen weiteren Zulässigkeit von Versiegelungen gegenüber dem Status Quo nicht spürbar wirksam wird.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind dadurch nicht zu erwarten.

#### **4.1.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt als Gartengebiet inselartig und wenig exponiert zwischen bestehender Bebauung und ist kaum einsehbar.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine negativen Auswirkungen auf das z.Z. bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild ausgelöst, Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

#### **4.1.6 Schutzgut Boden**

Im Planbereich sind aufgrund der, durch den aufzuhebenden Bebauungsplan, geltenden Festsetzungen bereits Versiegelungen in einem Umfang von ca. 244 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche.

Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden könnten sich durch Mehrversiegelung ergeben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Planbereich möglicherweise durch, umgebende bereits erfolgte Bautätigkeit, ggf. bereits gestörte Bodenfunktionen mindestens jedoch Verdichtungen vorliegen (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung; Nutzung als Rangierfläche während umliegender Bautätigkeiten, Nutzung und Pflege der Kleingärten).

Wechselwirkungen bei Eingriffen in den Bodenkörper bestehen zu den Schutzgütern Flora und Fauna sowie Wasserhaushalt.

#### **4.1.7 Schutzgut Wasser**

Der Planbereich ist durch die vorhandene umgebende Bebauung geprägt. Aus diesem Grund ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist daher als bereits eingeschränkt zu beurteilen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche.

Baumaßnahmen haben sich dann gemäß der Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind dadurch, auch durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens und unter Beachtung der bereits zulässigen Versiegelung im Planbereich nicht zu erwarten.

Eine deutliche Erhöhung des Oberflächenabflusses bzw. eine Absenkung des Grundwasserspiegels sind durch zusätzliche Überbauung in geringem Umfang infolge der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Auch sind -im Falle eines Eingriffs in Form von Bautätigkeit- keine Gründungstiefen zu unterstellen, die sich beeinträchtigend auf den Grundwasserleiter auswirken könnten.

#### **4.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmale. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

### **4.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Nachhaltig negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes per se nicht zu erwarten.

Im Falle einer späteren Bautätigkeit im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB können durch die dann ggf. zulässige Mehrversiegelung (über die derzeit zulässigen 244 m<sup>2</sup> hinaus), geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen, die jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit und der Lage zwischen bestehender Bebauung als tolerierbar beurteilt werden.

### **4.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### **4.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Schutzgüter führen.

#### **4.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustandes nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich per se kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung unterscheiden. Im Falle einer späteren Bautätigkeit im Rahmen der Beurteilung gem. § 34 BauGB kann es zu einer moderaten Mehrversiegelung kommen.

### **4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes für das Plangebiet sind keine Maßnahmen erforderlich.

Es wird jedoch empfohlen ggf. bei einer eventuell später geplanten Bautätigkeit darauf zu achten, dass erforderliche Rodungen in den Wintermonaten vorgenommen werden. Die §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

### **4.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Der Bebauungsplan (private Freizeit- und Grabegärten) wird an dieser Stelle aufgrund einer Nutzungsaufgabe und zur möglichen Innenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteiles zurückgenommen. Insofern stehen keine anderweitig möglichen Standorte zur Verfügung.

In Seelbach sind keine Leerstände oder Baulücken innerhalb der Ortslage vorhanden.

Es sind 3 freie Bauplätze zu nennen für welche jedoch Interessenten bereits in Verkaufsverhandlungen mit der Gemeinde stehen. Einer dieser Bauplätze ist zudem noch unerschlossen.

### **5.0 Umweltüberwachung / Monitoring**

Gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB ist das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1 2.Hs BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich).

Es sind keine erhebliche Umweltauswirkungen der Planung bzw. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei Durchführung der Planung/Aufhebung des Bebauungsplanes festzustellen.

Es wird auf die Durchführung eines Monitorings verzichtet.

### **6.0 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse**

Die Aufhebung des Bebauungsplans Gartengebiete Nr. 10 „Müllerstück“ im Ortsteil Seelbach des Marktflecken Villmar hat keine nachhaltigen Auswirkungen negativer Art auf die jeweiligen Schutzgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, zu beurteilen.

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die v. g. Rechtsvorschriften in diesem Bereich ausreichende Steuerungsmöglichkeiten bieten.

aufgestellt:  
Weinbach, im März 2022

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

## **Anlagen:**

I Bilderstrecke Umgebungsbebauung

II Planzeichnung Bebauungsplan Gartengebiet Nr. 10 mit 1. und 2. Änderung und 1. Teilaufhebung (2014) und Aufhebungsbereich der vorliegenden Planung, M = 1:1.000

Hinweis: der Bereich der ersten Teilaufhebung wurde durch den Bebauungsplan „Müllerstück“, 2014 als Mischbaufläche ausgewiesen.

III Planzeichnung Übersichtsplan Kataster: Aufhebungsbereich M = 1:2.000

## Anlage I: Bilderstrecke

Sicht in Richtung Norden: Obere Neustraße  
Haus Nr. 17 (links) und Betriebshalle Newkork  
(rechts) vor der bereits rechtskräftigen Erweiterung  
der Fa. Newkork.

Die im Bild stockenden Gehölze im Hintergrund  
befinden sich bereits im überplanten Bereich  
der Erweiterung des Bebauungsplanes „Müller-  
stück, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2014 und  
sind planungsrechtlich nicht mehr zu berücksichtigen.

Quelle SLE Schönherr



Betriebsgebäude Fa. Newkork  
Quelle SLE Schönherr



Ecke Obere Neustraße / Im Grund, Blickrichtung  
in die Neustraße Rchtg. Süd-Südwest  
Vordergrund rechts: Betriebsgebäude und  
Parkflächen Fa. Newkork  
Quelle Gemeinde Villmar



Ecke Bergstraße / Obere Neustraße, Blickrichtung Nordost in die Neustraße  
Quelle Gemeinde Villmar



Obere Neustraße, Blickrichtung Nordost Richtung Fa. Newkork  
Quelle Gemeinde Villmar

