



Gemeinde Villmar, Ortsteil Falkenbach

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Pfannenbitz“ - 1. Änderung**

Entwurf

Planstand: 19.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Ulrich Stüdemann, Stadtplaner AKH

Inhalt

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel..... | 3 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen..... | 4 |
| 1.4 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 4 |
| 2 | Inhalt und Festsetzungen | 5 |
| 3 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 5 |
| 4 | Immissionsschutz | 6 |
| 5 | Berücksichtigung umweltschützender Belange | 6 |
| 6 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 6 |
| 7 | Bodenordnung | 7 |
| 8 | Städtebauliche Vorkalkulation | 7 |

Anlage

Umweltbericht; Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden; Stand 07.03.2018

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Gemeinde Villmar befinden sich südlich der Ortslage des Ortsteils Falkenbach im Bereich Pfannenbitz insgesamt sechs freistehende und überwiegend als Wochenendhäuser genutzte Gebäude. Die Bebauung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Generalbebauungs- und Baugebietsplanes von 1961, der für seinen Geltungsbereich Wochenendhausgebiet festsetzt. Anlässlich einer Überprüfung der bestehenden Bebauung wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im Ergebnis funktionslos geworden ist und insofern eine Neuaufstellung erforderlich wird. Im Rahmen des Bebauungsplans „Pfannenbitz“ wurden daher die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1961 an die örtliche Situation und die Entwicklung in den vergangenen Jahren angepasst und durch einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ergänzt. Mit dem Bebauungsplan wurde somit durch Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet i.S. des § 10 Abs. 3 BauNVO eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern planungsrechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan wurde 2011 zur Rechtskraft gebracht.

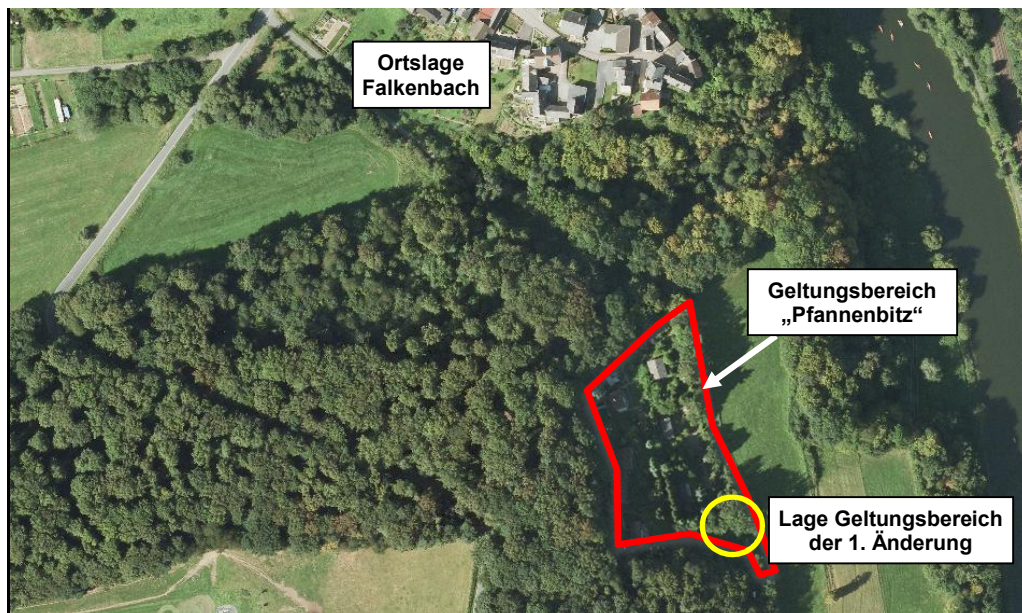


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans und der 1. Änderung

Eigene Darstellung auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de>, genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan lässt auch für das bisher einzig unbebaute Flurstück 68/9 ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche von maximal 80 m² zu. Die hierfür ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche befindet sich derzeit im oberen Teil des Grundstücks; getragen wurde die Anordnung von der Überlegung, die die Möglichkeiten der Besonnung, aber auch der Blickbeziehung zum Lahn zu optimieren. Nun ist der Eigentümer an die Gemeinde herangetreten, mit der Bitte, die überbaubare Grundstücksfläche seinen Wünschen entsprechend in den unteren Teil zu verlegen. Seitens der Bauaufsicht des Landkreises Limburg-Weilburg wurde hierfür die Möglichkeit einer Befreiung im Sinne § 31 BauGB nicht gesehen, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werden muss. Die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg sah jedoch keinen Raum für eine vereinfachte Änderung, so dass sich die Gemeinde entschlossen hat, die Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfannenbitz“ mit einer Größe von 1.112 m² umfasst in der Gemarkung Falkenbach, Flur 3, das Flurstück 68/9.

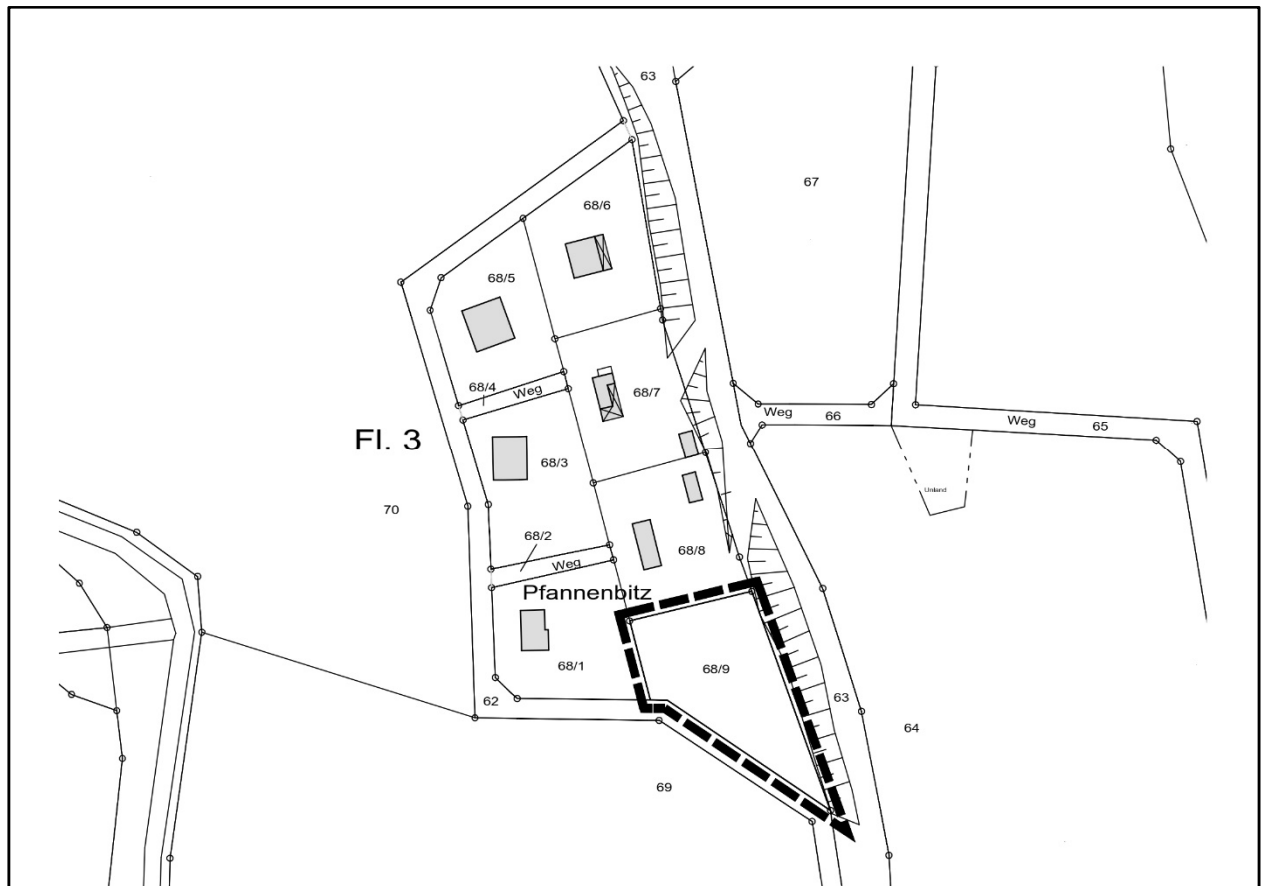


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Bereich als Vorranggebiet für Forstwirtschaft überlagert durch die Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung festgestellt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar von 2003 stellt das Plangebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dar.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der ursprüngliche Generalbebauungs- und Baugebietsplan der Gemeinde Falkenbach/Oberlahnkr. Teilplan: „Pfannenbitz“ (1. Planänderung) aus dem Jahr 1961 für das Plangebiet wurde durch den Bebauungsplan „Pfannenbitz“ 2011 ersetzt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Inhalt der Änderung ist die Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück 68/9 um ca. 15 m nach Osten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Auch entsteht mit der Verschiebung des Baufensters kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da der Umfang der überbaubaren Fläche gleich bleibt und auch sonst keine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen. Im Wesentlichen sind dies:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO_{WOCH}) i.S.d § 10 Abs. 3 BauNVO
- die zulässige Grundfläche wird durch die Größe des Baufensters bestimmt (80 m²)
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,25 durch Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
- nur ein Nebengebäude mit max. 30 m³ sowie eine Garage mit max. 20 m² pro Grundstück zulässig
- max. Firsthöhe 7,5 m
- bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Bereich südlich des Ortsteils Falkenbach und ist über einen von der Kreisstraße K431 abzweigenden asphaltierten Gemeindeweg an die Ortslage angebunden, von wo aus über die innerörtlichen und die umgebenden Verkehrswege auch eine überörtliche Anbindung erfolgt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt im Norden über den von der Kreisstraße K431 abzweigenden Gemeindeweg in das Wochenendgebiet Pfannenbitz. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen durch bereits bestehende Stichstraßen und Erschließungswege.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht in Richtung des asphaltierten Gemeindeweges Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vor, sodass sichergestellt ist, dass die Erschließung auch künftig in der o.g. Form erfolgen wird und weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Darüber hinaus kennzeichnet der Bebauungsplan die entsprechenden Ein- bzw. Ausfahrten der einzelnen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Erschließung und Anbindung des Gebiets nicht berührt.

4 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Zuordnung des Wochenendhausgebietes zu vorwiegend Wald- und Grünflächen im Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG im Rahmen des Bebauungsplanes entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erkennen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan 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 Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die entsprechend notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurden die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz versorgt werden können.

Für die Löschwasserversorgung stehen über die Gebietsversorgung mit Trinkwasser 200 l/min zur Verfügung. Hinzu kommen über den Hydranten an der Kreisstraße in 300 m Entfernung 320 l/min. 520 l/min sind deutlich weniger als der Mindestbedarf vom $48 \text{ m}^2 = 800 \text{ l/min}$ nach den einschlägigen Richtwerten. Die Löschwasserversorgung ist vor Ort durch unterirdische Tanks (Größe 50 cbm) bereits gewährleistet.

Eine zentrale Entwässerung des Plangebietes durch Anschluss an das Abwassernetz erfolgt nicht. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch dicht schließende Gruben. Die Entleerung erfolgt durch ein anerkanntes Entsorgungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde Villmar, die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Runkel-Steeden des Abwasserverbandes Goldener Grund. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet, deren Schmutzwasser nicht in der genannten Form entsorgt werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt vollständig auf den Grundstücken.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Durch die Verschiebung des Baufensters werden darüber hinaus wasserrechtliche Belange nicht berührt.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i. S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Villmar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.