Marktflecken Villmar, Ortsteil Weyer

Begründung zum Bebauungsplan „Minigolfplatz“

Entwurf

Planstand: 19.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Shari Buch, M.Sc. Geographie

Dipl.-Geogr. Ulrich Stüdemann, Stadtplaner AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 8
1.6 Verfahren ... 8
2 Inhalt und Festsetzungen ... 9
2.1 Grünflächen ... 9
2.2 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 9
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 10
4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 10
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 10
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ... 11
6 Immissionsschutz ... 11
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 11
8 Altablagerungen und Altlasten ... 15
9 Denkmalschutz ... 15
10 Sonstige Infrastruktur ... 15
11 Bodenordnung ... 15
12 Kosten ... 15

Anlagen

1 Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag¸ Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden; 07.03.2018
2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Plan Ö, Dr. René Kristen, Industriestraße 2a, 35444 Biebertal-Fellingshausen; Februar 2018
3 RAMBOLL CUBE GmbH, Kirsten Ulner, Breitscheidstraße 6, 34119 Kassel; 23.2.2018

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Um ein besseres und altersgerechtes Freizeitangebot im Ortsteil Weyer des Marktfleckens Villmar zu ermöglichen, soll mit dem Bebauungsplan „Minigolfplatz“ das Bauplanungsrecht für einen Minigolfplatz geschaffen werden. Minigolf ist ein wichtiger Teil der Infrastruktur für Tourismus, Freizeit- und Sport. Es gibt kaum eine andere Freizeiteinrichtung, die von derart vielen Gruppen frequentiert wird. Minigolf kann von jeder Altersgruppe ausgeübt werden, ist beliebt bei Einheimischen und Touristen, wird als Sport betrieben und ist eine wichtige Ergänzung für bestehende Tourismus- und Freizeiteinrichtungen.

Der Planungsstandort befindet sich am südlichen Randbereich der Wohnbebauung des Ortsteils Weyer und im direkten Anschluss an das Ausflugslokal „Wissegiggl“. Durch die mögliche Wirkung des Vorhabens als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft, sollen mit dem erweiterten Freizeitangebot nicht nur die Gemeinschaft Weyers, sondern auch die Attraktivität des Ortsteils und dessen Wohnqualität insgesamt gestärkt werden. Darüber hinaus bildet das Ausflugslokal einen touristischen Anziehungspunkt auch für umliegende Orte und Gemeinden. Somit dient die Planung weiterhin insbesondere der Standortsicherung des Gastronomiebetriebes und sorgt mit dessen Erweiterung auch für die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bei der tatsächlichen Nutzung handelt es sich bei dem vorgesehenen Gebiet derzeit um Grünland, das sich im Anschluss an die Schank- und Speisewirtschaft „Wissegiggl“ erstreckt. Hierauf soll ein ergänzendes Freizeitangebot in Form eines Minigolfplatzes entstehen, das sich an die bebaute Ortslage anschließt. Der wirksame Flächennutzungsplan FNP stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Grünland dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem Parallelverfahren.

Geplant ist, dass auf innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bis auf einen Schutzzaun und die nötigen Spielbahnen keine weiteren baulichen Anlagen, insbesondere keine hochbaulichen Anlagen, errichtet werden sollen. Eine gesonderte verkehrliche Erschließung ist ebenfalls nicht vorgesehen und auch nicht notwendig, da es sich um eine Nutzung im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb handelt, der über die Wiesenstraße angefahren wird. Die Anlage eines Gehweges ist weiterhin nicht erforderlich, da bereits ein Weg im östlichen Randbereich des Vorhabengebietes besteht. Die für den Betrieb des Minigolfplatzes notwendigen Toilettenanlagen befinden sich im „Wissegiggl“ und können dort genutzt werden. Eine Neuanlage ist daher nicht vonnöten. Geplant ist außerdem, dass die Fundamente der einzelnen Spielgeräte in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter oder Holzbalken) hergestellt werden sollen. Für die Zwischenbereiche ist eine Anlage als Vielschnittrasen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung dieser geplanten (mobilen) Fläche entsteht somit eine Freizeitanlage, die sich im Plangebiet gut realisieren lässt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Weyer, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 33, 34 und 35. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland, das vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereiches des Laubusbaches liegt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha (3.046 m²), wovon auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolf rund 2.100 m² entfallen und auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rund 946 m².

Angrenzend an das Plangebiet liegen:

Im Norden: Außenbereich des Ausflugslokals Wissegiggl, der einen kleinen Platz zum Fußballspielen sowie einige Sitzgelegenheiten aufweist,

Im Osten: Hausgärten, durch einen geschotterten Weg zum Planungsgebiet abgegrenzt,

Im Süden: eine kleine Gewässeransammlung und Ackerflächen,

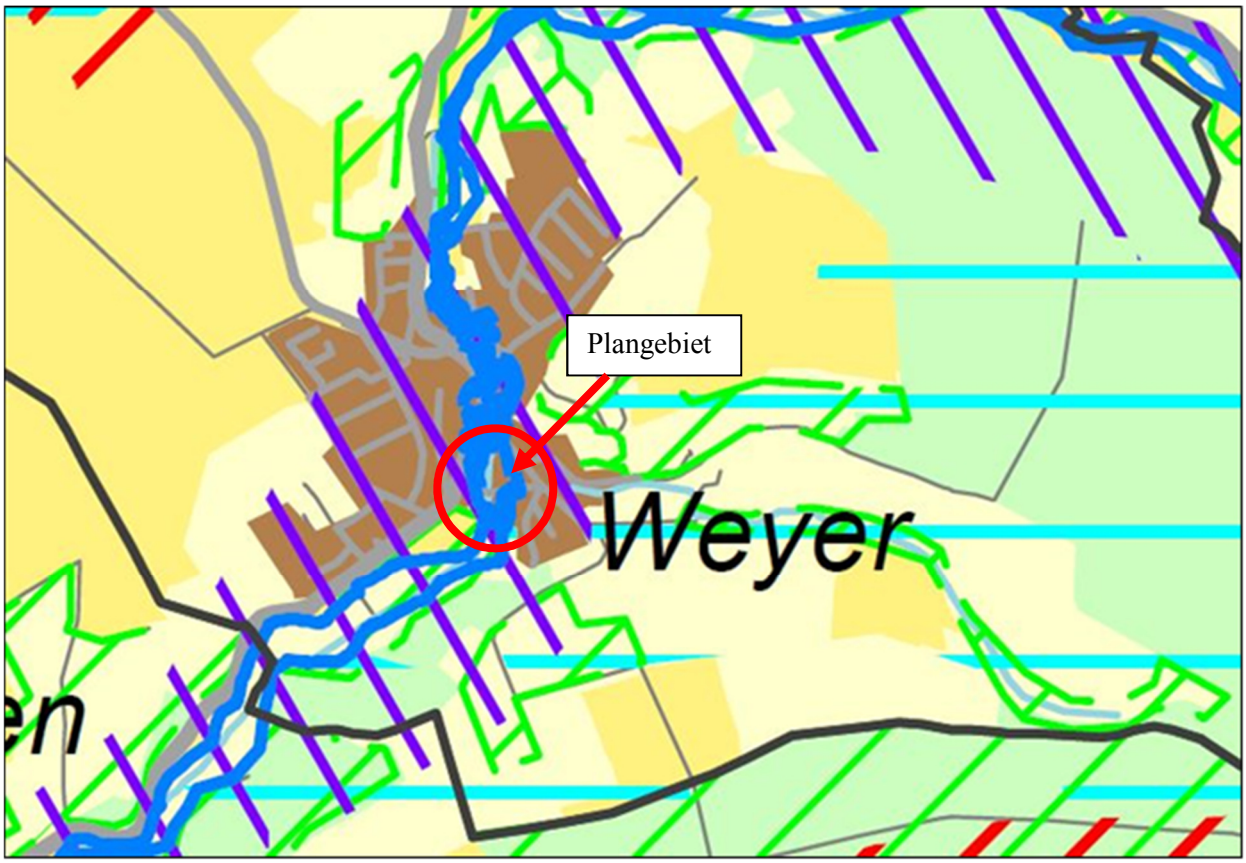
Im Westen: Gewässer mit Ufergehölzsaum.

Übersicht und Lage des Plangebietes

Quelle: bodenviewer.hessen.de, Zugriffsdatum: 14.11.2016 genordet, ohne Maßstab

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan Mittelhessen RPM 2010 stellt die Fläche des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar. Darauf liegen zwei weitere Darstellungen, einmal als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6) und einmal als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen RPM 2010 genordet ohne Maßstab

Welche Ziele des Regionalplans Mittelhessen 2010 mit der Darstellung genannter Nutzungen verbunden sind und wie sie mit der vorliegenden Planung vereinbar sind, soll folglich erläutert werden.

*6.3-2 (G) (K): In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.*

6.3-3 (Z) Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben*
- ***Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha***
- *Photovoltaikanlagen*
- *Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie*
- *Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha*

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Die Planung einer Minigolfanlage im vorliegenden Plangebiet richtet sich hierbei insbesondere nach dem zweiten Zielsatz der Flächeninanspruchnahme „Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 h“. Der Minigolfplatz soll als Erweiterung an einen gastronomischen Betrieb anschließen. Er befindet sich mit einer Fläche von ca. 0,3 ha wesentlich unter den 5 ha und grenzt weiterhin direkt an die bebaute Ortslage in Weyer. Somit steht die Planung diesem Ziel nicht entgegen.

Unter dem Punkt Hochwasserschutz legt der RPM 2010 folgendes fest:

6.1.4-6 (Z) (K) In den Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

6.1.4-7 (G) Innerhalb der Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz soll Ackernutzung in den Hochwasserabflussgebieten vermieden werden.

6.1.4-8 (G) (K) In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen. Unbebaute, gewässernahe Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern diese Gebietskategorie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt ist, ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beizumessen. Soweit bei anstehenden Sanierungen und Objektverlagerungen zuvor bebaute gewässernahe Flächen frei werden, sollen diese Flächen für den

Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung gesichert werden. In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz außerhalb der Ortslagen sollen Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Retentionsfunktion ergriffen werden.

6.1.4-9 (G) Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen auch außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz in den Fließgewässereinzugsgebieten durchgeführt werden. Niederschlagswasser in Siedlungsbereichen soll, soweit es nicht schädlich verunreinigt ist, zurückgehalten, verdunstet und versickert oder genutzt werden.

Im Plangebiet sind hochbauliche Anlagen nicht vorgesehen. Geplant sind lediglich die Errichtung der Spielbahnen und „offene Einfriedungen“ (Bsp. Maschendrahtzaun). Der Bebauungsplan setzt ergänzend fest, dass die Errichtung von Funktionsgebäuden unzulässig ist. Somit geht von der Planung der Minigolfanlage keine Barrierewirkung aus, die den Hochwasserschutz in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Der Hochwasserabfluss und -retentionsraum sowie der Oberflächenabfluss werden nicht gefährdet. Damit bleibt auch dieses Ziel von der Planung unberührt.

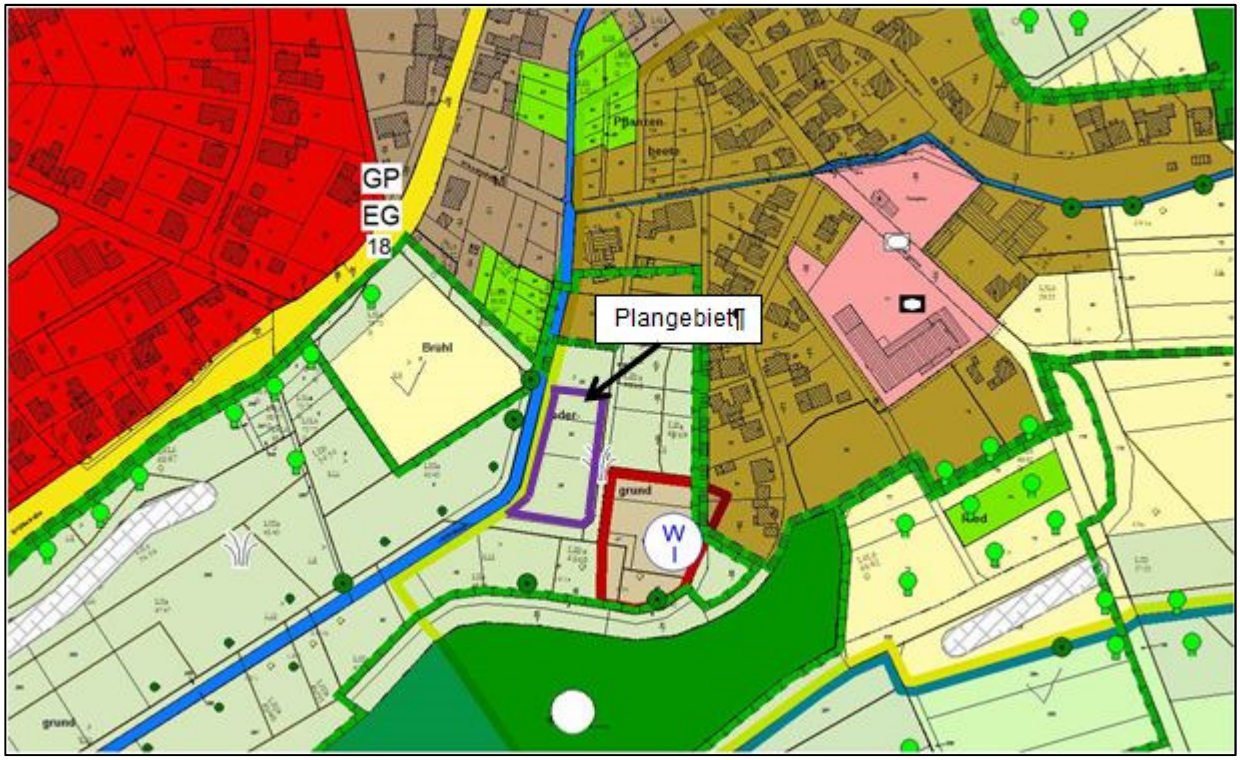
Zum Punkt 6.1.3 Klima wird im RPM 2010 Folgendes festgehalten:

6.1.3-1 (G) (K) 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. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Da im Zuge der Planung keine feste Bebauung bzw. insbesondere keine Hochbauten errichtet werden sollen, sondern lediglich eine mobile Versiegelungsfläche (in Form von Kiesaufschüttung) auf dem Gebiet geplant ist, entsteht keine Barrierewirkung, die den Luftaustausch in der Ortslage beeinträchtigt.

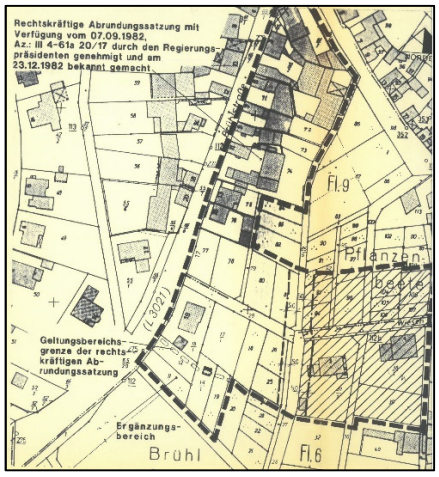
Auf dem Grünland soll weiterhin ein Vielschnittrasen angelegt werden, der den Kaltluftabfluss und -transport nicht gefährdet. Somit ist die Planung auch in diesem Punkt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** des Marktfleckens Villmar stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Grünland dar. Im Zuge der Planung soll daher eine Umwidmung der Maßnahmenfläche in eine Grünfläche (privat) mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ erfolgen. Die damit notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Villmar genordet ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung



Nördlich an den Geltungsbereich grenzt eine rechtskräftige Abrundungssatzung an (Verfügung vom 07.09.1982).
Darin werden ausschließlich Wohngebäude (AW) ausgewiesen.
Die Abrundungssatzung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Geplant ist, dass der Minigolfplatz durch ein mobiles Aufbausystem entstehen soll, bei der sich die mobile Versiegelungsfläche auf unter 200 m² beschränkt. Das derzeit vorhandene Grünland (frischer Standorte) wird in einen Vielschnittrasen umgewandelt. Da die Versiegelungsfläche gering gehalten wird, keine hochbaulichen Anlagen auf dem Gebiet geplant sind und darüber hinaus in der Planung ausdrücklich nicht zugelassen werden, entsteht weiterhin keine nachhaltige Versiegelung der Bodenfläche und es kann somit nur mit geringfügig nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden gerechnet werden. Alternative Standorte für die Errichtung einer Minigolfanlage innerhalb des Gemeindegebietes sind zudem nicht vorhanden, da die Anlage im Zusammenhang mit dem im Bestand vorhandenen Ausflugslokal steht und diesbezüglich Synergieeffekte bspw. durch die Nutzung der vorhandenen Stellplatz- und Toilettenanlagen bestehen, würde die Wahl eines anderen Standortes voraussichtlich zu einem weitaus größeren Eingriff in Natur und Landschaft führen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Minigolfplatz“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB: 23.03.2017

Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: vom 10.07.2017 bis 11.08.2017, Bekanntmachung am 29.06.2017.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben vom 05.07.2017, Frist: 11.08.2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: von Montag, dem __.__.____ bis einschl. Freitag, dem __.__.____, Bekanntmachung __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB: __.__.____

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Minigolfplatz“ aufgenommen worden.

2.1 Grünflächen

Zur Ausweisung gelangt im Bebauungsplan eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“.

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolfplatz fest. So sind auch nur die der Nutzung dienenden baulichen Anlagen - Minigolfbahnen, Sitzmöglichkeiten und sonstige dem Nutzungszweck zugeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig. Zur Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Laubusbach wird ergänzend im Bebauungsplan festgesetzt, dass Funktionsgebäude, also jegliche hochbaulichen Anlagen, die mögliche negative Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes bedeuten könnten, unzulässig sind. Zudem wird die Fläche für Minigolfbahnen auf max. 200 qm beschränkt.

2.2 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen einen Abstand von mind. 10 Metern zur Grenze des Laubusbaches (Flur 6, Flurstücke 33, 34 und 35) einzuhalten haben. Dies begründet durch die angrenzende Lage zum oberirdischen Gewässers Laubusbach und des gemäß § 23 HWG einzuhaltenden Gewässerrandstreifen. Durch die Abgrenzung mittels Einfriedung der geplanten Errichtung eines Minigolfplatzes können negative Beeinträchtigungen des geschützten Gewässerrandstreifens vermieden werden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden mit dem Entwicklungsziel Erhaltung von Ufergehölzen und Ufergehölzsukzession festgesetzt. Der Bereich des Tümpels wird ebenfalls zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt (Entwicklungsziel „Kleingewässer und Extensivgrünland“). Weiterhin wird festgelegt, dass die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Zaun von der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ abzutrennen sind.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung u.a dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken.

Hierzu wird auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 HBO eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift bezüglich Einfriedungen in den Bebauungsplan „Minigolfplatz“ aufgenommen.

Bezüglich Einfriedungen ist es häufig erforderlich, dass sichergestellt wird, dass diese sich gestalterisch und in ihrer Höhenentwicklung unterordnen und keine Trennwirkung entfalten, um hierdurch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher festgelegt, dass gem. § 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig sind. Diese dienen der optischen Abgrenzung der Nutzung, und sollen eine (blickdichte) Trennwirkung des Gebietes ausschließen. Da der Minigolfplatz auch von Kleinkindern genutzt wird, ist aus Sicherheitsgründung eine Höhe von 1,2 m erforderlich. Der Flurabstand wird auf 15 cm festgesetzt.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet im Ortsteil Weyer ist im Norden und Südwesten über die gemeindliche Erschließungsstraße „Wiesenstraße“ an die klassifizierte Landesstraße 3021 und somit an das regionale Straßennetz angeschlossen. Außerdem liegt der nächste Haltepunkt für Busverkehr in 150 m Entfernung und auch fußläufig ist das Gebiet durch die innerörtlichen Straßen mit Bürgersteig gewährleistet. Somit beschreibt das Plangebiet eine insgesamt verkehrsgünstige Anbindung.

Das Verkehrsaufkommen sowie die der Bedarf an Parkflächen kann sich durch die Planung zwar geringfügig erhöhen, aber wird nach wie vor über die Wiesenstraße direkt vor dem Betrieb abgewickelt und wird nicht in dem Maße erfolgen, dass Beeinträchtigungen im Straßennetz bzw. im Einmündungsbereich der L 3021 zu erwarten sind. Eine Umlenkung des Ziel- und Quellverkehrs kann damit zunächst ausgeschlossen werden. Somit ist eine verkehrliche Erschließung im Sinne einer neuen Straßenanbindung nicht vorgesehen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nutzung im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb handelt, der über die Gemeindestraße Wiesenstraße angefahren wird und dort bereits entsprechende Parkflächen aufweist.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird (siehe Anlage 1).

Nach § 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 Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung 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 mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Umweltbericht wird eine entsprechende Eingriffsbewertung durchgeführt.

6 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.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 3). Die Untersuchung im Sinne eines worst-case-Annahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte an allen relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten werden und kurzzeitige Geräuschspitzen die Richtwerte um weniger als 30 dB(A) überschreiten.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Für die geplante Nutzung der Fläche als Minigolfanlage ist kein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erforderlich, da sich die zugehörigen sanitären Anlagen im Gastronomiebetrieb Wissegiggl befinden und auch dort genutzt werden können.

Abwasserentsorgung

Da im Plangebiet kein Schmutzwasser anfällt, das in das Kanalnetz abgeleitet werden muss, sind somit auch keine Abwasserableitung oder Regenrückhaltung erforderlich.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes ‚WSG Stollen Niedergrund, Weyer‘ (WSG-ID 533-089).

Die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ steht den in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verboten für die Schutzzone II nicht entgegen. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung des Trinkwassergebietes ergebenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch grenzt der Laubusbach mit seiner uferbegleitenden Vegetation westlich direkt an das Vorhabengebiet an. Die Flurstücke 33, 34 und 35 befinden sich vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Laubusbaches.

Gem. § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,

2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,

3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,

8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Hiervon sind jedoch Ausnahmen möglich, die in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführt sind.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Ausschnitt Überschwemmungsgebiet

genordet ohne Maßstab

Das Plangebiet (rote Umrandung) grenzt an ein Wohnbaugebiet an, aber stellt keine Siedlungserweiterung dar, da lediglich ein erweitertes Freizeitangebot in Form eines Minigolfplatzes entstehen soll.

Hochwasserrückhaltung, Hochwasserabfluss sowie der bestehende Hochwasserschutz werden durch die Planung insgesamt nicht beeinträchtigt, da die mobile Versiegelungsfläche sehr geringgehalten wird und keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, die den oben aufgeführten Punkten entgegenstehen.

Somit ist eine Zulassung des Vorhabens planungsrechtlich ausnahmsweise möglich. Die Minigolfanlage bedarf jedoch einer nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigung.

Entlang der Wasserflächen des Laubusbaches erstreckt sich weiterhin der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,

4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

Im Bebauungsplan „Minigolfplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Minigolfplatzes geschaffen werden. Hier wird u.a. festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mind. 10 Metern zur Grenze des Laubusbaches einzuhalten haben, um den Bereich des Gewässerrandstreifens vollständig von Planungen freizuhalten, die den oben aufgeführten Punkten entgegenstehen. Die vorgesehenen Anlagen behindern den Wasserabfluss nicht und auch sonst ist in der Planung kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen.

Da der Gewässerrandstreifen frei von jeglicher Bebauung bleibt, soll folgende Regelung lediglich der Vollständigkeit wegen aufgeführt werden.

Im Gewässerrandstreifen bedürfen gemäß § 23 Abs. 4 HWG darüber hinaus

1. die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuchs einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und

2. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche

einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren (Begrenzung der Flächen für Minigolfanlagen, keine Befestigung in Form von Beton- oder Asphaltflächen, keine Hochbauten).

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind jedoch zu berücksichtigen, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8 Altablagerungen und Altlasten, Kampfmittel

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen

9 Denkmalschutz

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

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastrukturen sind nach aktuellen Planungsstand nicht bekannt.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

12 Kosten

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