

Marktflecken Weilmünster



Ortsteil Möttau
Bebauungsplan „Backhausweg“
1. Ergänzung zu dem Bebauungsplan Teilplan „Flur 10“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	4
3	Planaufstellungsverfahren	5
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	6
4.1	Ziele der Raumordnung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
5	Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen.....	10
5.3	Bauweise.....	10
5.4	Fläche für Nebenanlagen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Grünfläche	11
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.8	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	12
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	13
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz.....	13
6.1.1	Gewässerschutz.....	13
6.1.2	Bodenschutz.....	13
6.1.3	Erschließung, Abfallwirtschaft.....	15
6.1.4	Brandschutz.....	15
6.2	Bergbau	15
6.3	Denkmalschutz.....	15
6.4	Verkehr	16
6.5	Wald	16
6.6	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
6.7	Bodenordnung	17
	Fotodokumentation	18

Weilmünster und Wetzlar, Mai 2019

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die städtebauliche Entwicklung im Süden von Möttau (die Baugebiete um den Backhausweg, Am Sonnenweg, Lickertshain) haben Bebauungspläne aus den Jahren 1976 („Vor dem Lickertshain“) und 1963 („Teilplan Flur 10“) zur Grundlage. Ergänzend wurde am Südrand eine Klarstellungssatzung erlassen. Mit dieser Satzung wurden die Nutzungen und der bauliche Bestand nur unzureichend erfasst, sie ist aus heutiger Sicht als nichts rechtswirksam anzusehen.

Teilweise bestehen bauliche Anlagen im Außenbereich, eine Genehmigung nach § 35 BauGB als privilegierte Vorhaben ist nicht gegeben. Bei den vorhandenen Anlagen handelt es sich um Nebenanlagen zu den angrenzenden Wohngrundstücken, die ebenfalls teilweise nicht von den o.g. städtebaulichen Planungen erfasst sind.

Die mit Bauschein Nr. 93 (1966) genehmigte Errichtung einer Jagdhütte auf dem Flst. 40, Flur 10 in Möttau war an die Ausübung der Jagdpacht gebunden. Für die erforderlichen Fahrzeuge und Gerätschaften wurden offene Unterstände errichtet. Auf den Fundamenten der ehemaligen Jagdhütte wurde 2010 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses erteilt. Die Jagdpacht und die Bestellung landwirtschaftlicher Ländereien wird weiterhin im Nebenerwerb ausgeübt. Eine adäquate Unterbringung der hierfür erforderlichen Fahrzeuge und Geräte ist unabdingbar.

Die alten Nebenanlagen (Lager, Abstellflächen) auf Flst. 21/2, östlich an das Wohnhaus angrenzend, sind umgebaut worden. Der Umbau ist nicht als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB genehmigungsfähig.

Nördlich des Backhausweges sind auf den Flst. 103/1 und 103/2 diverse bauliche Anlagen vorhanden und Nutzungen etabliert, die keine privilegierten Nutzungen gem. § 35 BauGB im Außenbereich darstellen (Doppelgarage, Nebengebäude, Unterstände und intensive Gartennutzung als Freizeitgarten).

Gemäß dem Grundsatz § 1 Abs. 3 Satz1 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist, soll mit der Aufstellung eines Ergänzungsplanes für diesen Bereich die planungsrechtliche Situation bereinigt, an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und der Ortsrandbereich gestaltet werden.

Gegenstand der Planung ist eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzung der Gartenflächen als Teile des Wohngebiets und die Erfassung des betroffenen Abschnitts des Backhausweges als Verkehrsfläche.

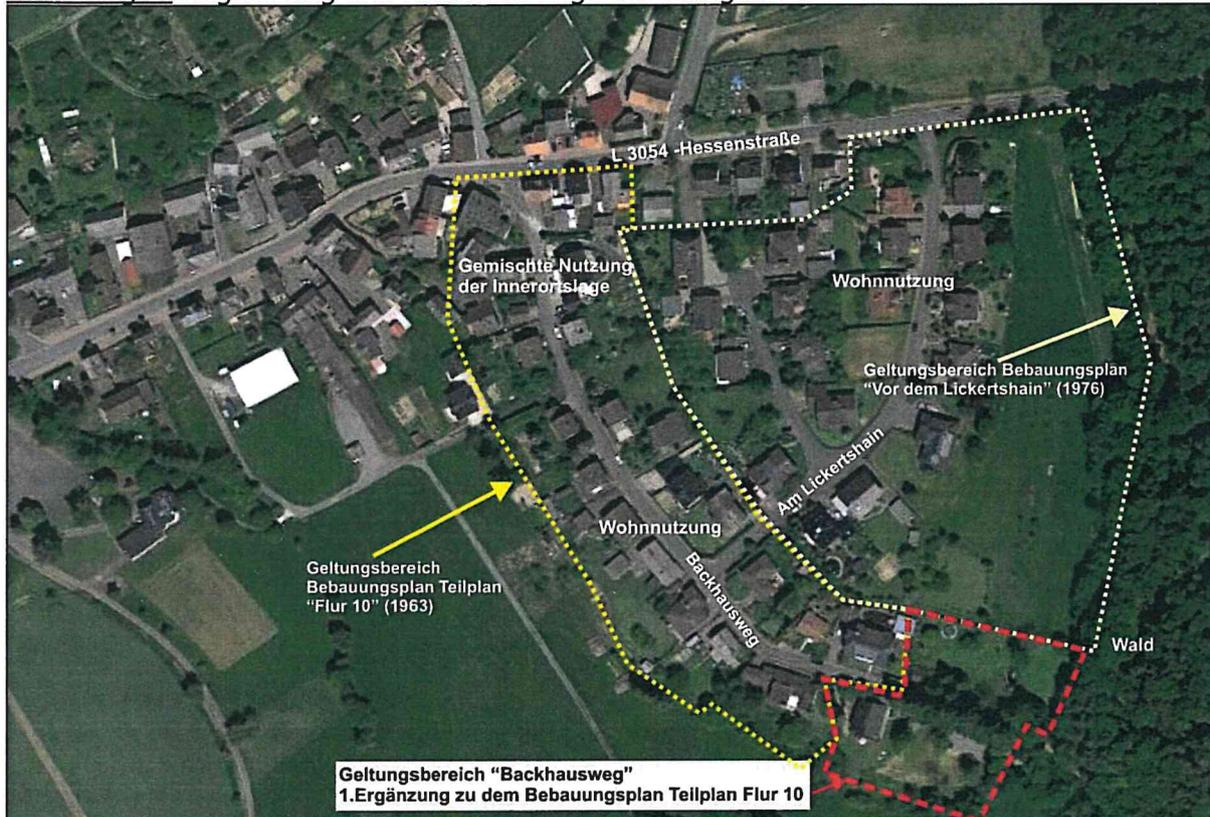
Berücksichtigt wird die Nähe zum östlich angrenzenden Wald, wodurch die Ausdehnung überbaubarer Flächen begrenzt wird (Waldabstand ca. 30 m). Eine gärtnerische Nutzung bleibt möglich.

Die westlich angrenzenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist über den Backhausweg gegeben.

Ziel der Planung ist es, durch die Überplanung der beiden Randgrundstücke des Backhausweges zum Wald eine städtebauliche Neuordnung und Abrundung des Gebietes vorzunehmen, die den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, einer ungeordneten Entwicklung im bisherigen Außenbereich Grenzen setzt und den Anforderungen an eine geordnete zukünftige Entwicklungsmöglichkeit Rechnung trägt.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Abgrenzung und räumliche Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.earth, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet schließt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilplan Flur 10“ (1963) und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Lickertshain“ (1976) an. Das Plangebiet liegt in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 103/2, 103/1, 21/2 und 98/4 tlw. in der Gemarkung Möttau.

Der Geltungsbereich erstreckt sich beidseits des Backhausweges.

Nordwestlich und westlich grenzt Wohnnutzung mit freistehenden Einfamilienhäusern an. Südlich verläuft der Seitengrundbach, dahinter schließt die freie Feldflur an. Im Norden setzt der Bebauungsplan „Vor dem Lickertshain“ nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Im Osten grenzt Wald an.

Das Plangebiet ist mit einem Wohnhaus, Nebenanlagen, Garagen und dem Teil eines Nebengebäudes von Hausnr. 19 bebaut. Die Freiflächen werden zum größten Teil als Freizeitgärten genutzt. Der südliche und östliche Randbereich von Flst. 21/2, ein relativ dicht bewachsener Hangbereich, ist ungenutzt und unterliegt der natürlichen Sukzession.

Das Plangebiet ist ca. 6050 m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage verbindlich definiert und es werden Regelungen zur Ordnung des Ortsrandbereiches getroffen.

Mit dem Bebauungsplan werden derzeit bebaute Grundstücke formell überplant. Beide Grundstücke weisen intensive Freizeitgarten-Nutzung auf. Faktisch sind die erfassten Grundstücke, die vorhandene Bebauung und die ausgeübten Nutzungen Teil des westlich bestehenden Baugebietes. Bauplanungsrechtlich handelt es sich jedoch um nicht privilegierte Nutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt ca. 930 qm, die durch die eng gefassten Baugrenzen nochmals reduziert wird und liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Zwar sind in Weilmünster bereits Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden, allerdings im Ortsteil Möttau nur der Bebauungsplan „Oberstes Weiherfeld“. Dessen Geltungsbereich liegt am Ortsausgang von Möttau an der L 3054 (Hessenstraße), beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebietes und einer Verkehrsfläche „Parkplatz und Anliegerweg“ und wurde im Jahr 2014 rechtskräftig. Demzufolge sind die oben genannten Kriterien für eine Kumulation „sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang“ nicht erfüllt.

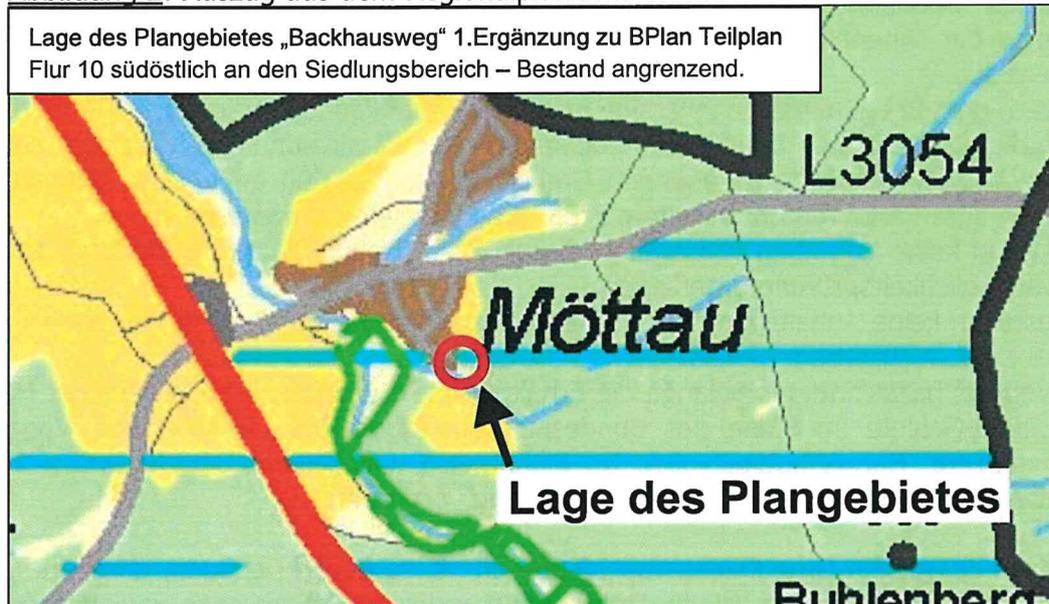
4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, unmittelbar östlich an das Vorranggebiet Siedlung-Bestand angrenzend. Des Weiteren ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

Nach dem Ziel 6.3-3 ist die Flächeninanspruchnahme in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft für die Eigenentwicklung und Freizeitnutzung im Anschluss an bebaute Ortslagen <5 ha möglich. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Östlich grenzt Wald an. Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktflecken Weilmünster.

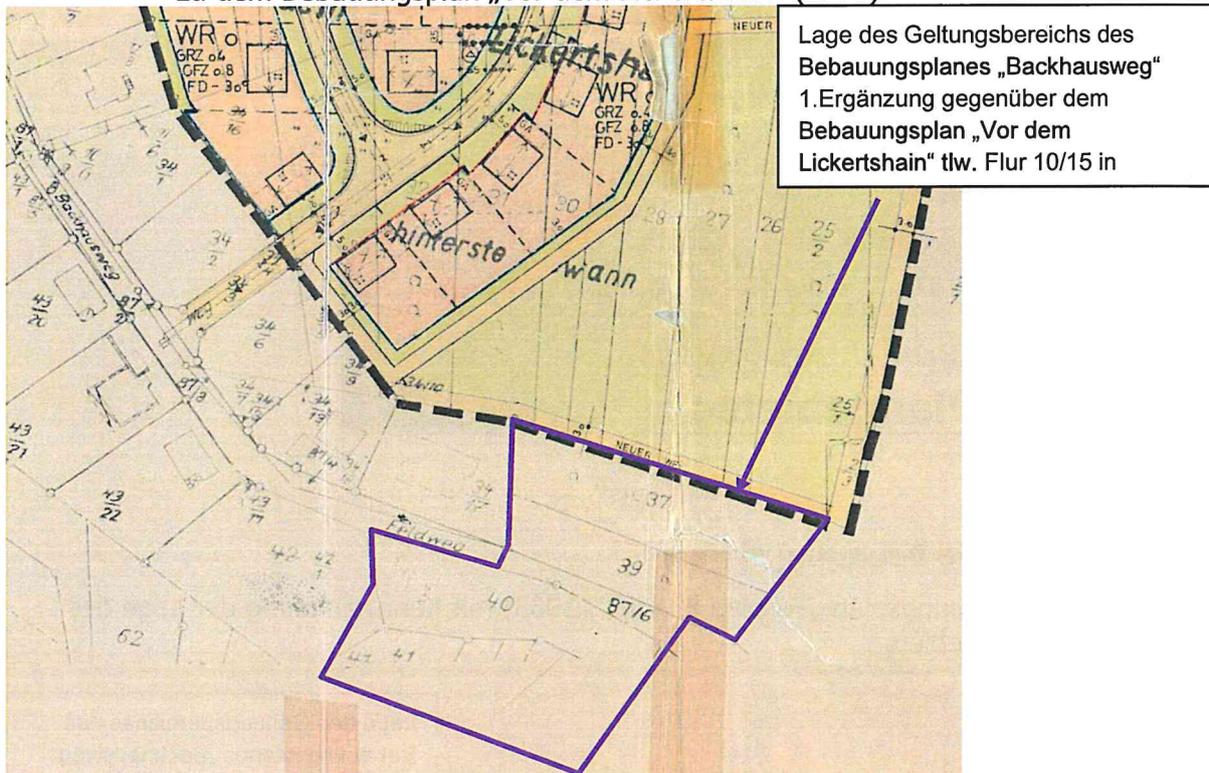
Da der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB).

Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1963. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen für den angrenzenden Bereich:

- WA, GRZ=0,4, Z=I, offene Bauweise,
- die Straßenparzelle des Backhausweges in einer Breite von 7,5m,
- Baulinien nördlich der Straße im Abstand von 5m und südlich der Straße im Abstand von 2,5m.

Der oben gekennzeichnete, östlich angrenzende Bereich soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

Abbildung 5: Kennzeichnung der Lage des Plangebiets des Bebauungsplanes „Backhausweg“ zu dem Bebauungsplan „Vor dem Lickertshain“ (1976)



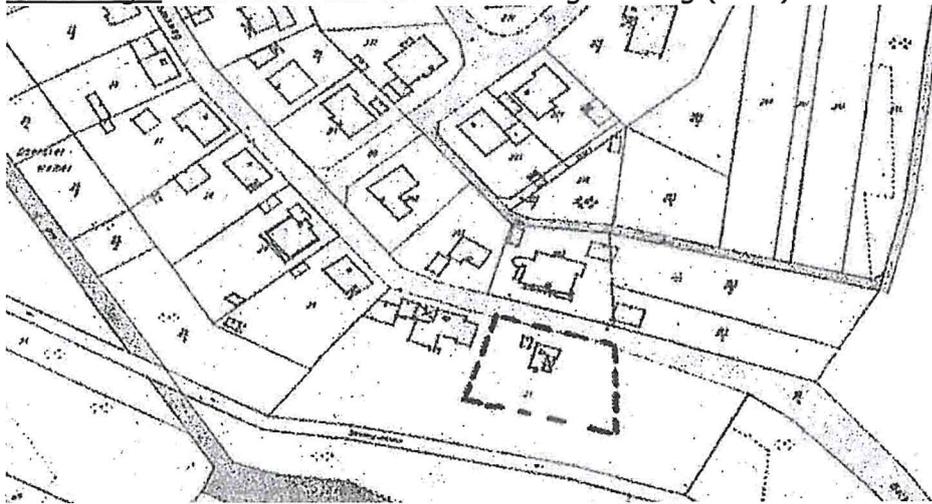
Nördlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1976. Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen für den angrenzenden Bereich:

- WR, GRZ=0,4, GFZ=0,8, offene Bauweise, FD 30°
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Wegeparzellen,
- Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen und Wege.

Der oben gekennzeichnete, südlich angrenzende Bereich soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

Für einen Teil des Plangebietes besteht eine Klarstellungssatzung aus dem Jahr 2009, wonach der gekennzeichnete Bereich dem beplanten Innenbereich zuzuordnen sei.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung (2009):



Diese Klarstellungssatzung bezieht nur die Fläche des südlichen Wohngebäudes nebst Teilen des Gartens in den sog. „Innenbereich“ ein. Die sonstigen Nutzungen auf diesem Grundstück (Lager, Garagen, Gartennutzung etc. und die Nutzungen nördlich des Backhausweges (Garage, Nebengebäude, Gartennutzung) sind hiervon nicht erfasst, so dass die Satzung als nicht rechtswirksam anzusehen ist. Die Flächen des Plangebietes sind somit mit den ausgeübten Nutzungen und bestehenden Gebäuden dem Außenbereich zuzuordnen.

5 Festsetzungen

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, Regelungen zur Ordnung des Ortsrandbereiches zu treffen, unter Einbeziehung ausgeübter und genehmigter Nutzungen, die einer ungeordneten Entwicklung im bisherigen Außenbereich Grenzen setzt und den Anforderungen an eine geordnete zukünftige Entwicklungsmöglichkeit Rechnung trägt.

Die bestehenden Nutzungen schließen unmittelbar an die bebaute Ortslage an, sind über den Backhausweg erschlossen und in der vorhandenen Qualität und Intensität an diesem Standort vertretbar.

Bei der Prüfung der Planungsvoraussetzungen und einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass ausgehend von dem Neubau der Nebenanlage zu dem Wohnhaus Backhausweg Nr. 24 auch für die angrenzenden Grundstücke ein Planungserfordernis besteht, da die tatsächliche Situation vor Ort und die ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich nicht erfasst sind.

Zur planungsrechtlichen Neuordnung des Ortsrandes und der planungsrechtlichen Absicherung bestehender Nutzungen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Ergänzung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Teilplan Flur 10 beide östlich angrenzenden Grundstücke bis zum Wald und trägt damit der Verpflichtung Rechnung, dass Bebauungspläne aufzustellen sind, sobald und soweit die städtebauliche Ordnung dies erfordert (§ 1 Abs.3 BauGB).

Zur Anpassung der Planung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, zur Ordnung geringfügiger baulicher Erweiterungen und zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes im Plangebiet werden neben der Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen und die Maße der baulichen Nutzung neu definiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird einheitlich für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und greift die Festsetzung des mit der Planung ergänzten Bebauungsplanes Teilplan Flur 10 auf.

Die angrenzende Nutzung ist durch freistehende Wohngebäude geprägt.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und dessen Ortsrandlage, unmittelbar an Wald und freie Feldflur angrenzend, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf Straßenoberkante.

Die Grundflächenzahl wird einheitlich für das Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die in dem Bebauungsplan Teilplan Flur 10 festgesetzte Grundflächenzahl für das Plangebiet übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind darüber hinaus durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Entlang des südlichen Backhausweges wird der bisherige Abstand der Baulinie von 2,5m zur Straße beibehalten. Das nördlich des Backhausweges gelegene Baufenster übernimmt den bisherigen Abstand der Baulinie zur Straße von 5m.

Für die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gilt die gesetzliche Regelung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in Ortsrandlage wird eine maximal zulässige Firsthöhe über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist der in der Plankarte gekennzeichnete Kanaldeckel (09027) mit einer eingemessenen Höhe von 280,09 m ü. NN. Da das gewachsene Gelände Richtung Süden abfällt, werden für die Baufenster nördlich und südlich der Straße unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt. Die max. zulässigen Höhen sind an dem Bestand orientiert.

5.3 Bauweise

Definitionen

Offene Bauweise

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Nur Einzelhäuser zulässig

Die Bauweise wird einheitlich für das Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die in dem Bebauungsplan Teilplan Flur 10 festgesetzte Bauweise für das Plangebiet übernommen. Ergänzend wird aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und der Lage am Ortsrand zum Wald die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

5.4 Fläche für Nebenanlagen

Ergänzend zu dem Allgemeinen Wohngebiet wird auf dem südlich des Backhausweges gelegenen Grundstück eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Das Grundstück, ursprünglich in Verbindung mit Ausübung der Jagdpacht mit einer Jagdhütte und Nebenanlagen bebaut, ist heute mit einem Wohnhaus bebaut. Die Jagdpacht des Eigentümers besteht weiterhin, ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung, beides im Nebenerwerb ausgeführt. Hierzu sind Fahrzeuge und Gerätschaften erforderlich, des Weiteren Möglichkeiten zum Verarbeiten und Lagern des erlegten Wildes. Um hierfür Räume, Lagerflächen und Abstellplätze zu schaffen, wird eine gesonderte Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Eine unbefestigte Zufahrt führt von dieser Fläche direkt auf den im weiteren Verlauf unbefestigten Backhausweg.

5.5 Verkehrsflächen

In Verlängerung der festgesetzten Verkehrsfläche in dem Bebauungsplan „Teilplan Flur 10“ wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, womit die bereits vorhandene Zufahrt zu der Doppelgarage planungsrechtlich abgesichert wird und die Zufahrt zu den baulichen Erweiterungsflächen gesichert wird.

Der östlich anschließende Weg bis zum Waldrand wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird auf Anregung der Oberen Forstbehörde (SN vom 19.12.2018) von „Anliegerweg“ in neu „Forstweg“ geändert. Damit ist eine unerwünschte öffentliche Nutzung ausgeschlossen und gleichzeitig die Zufahrt zu den Nebenanlagen auf Grundstück 21/2 planungsrechtlich abgesichert, da die Jagdpacht vom Eigentümer dieses Grundstücks weiterhin ausgeübt wird.

5.6 Grünfläche

Entsprechend der tatsächlich ausgeübten Nutzung werden die Grundstücksfreiflächen als private Grünflächen mit dem Zweck „Garten“ festgesetzt. Für die nördlich des Backhausweges gelegenen Flächen umfasst diese Festsetzung den kompletten Bereich außerhalb der Baugrenzen. Für die südlich gelegene Fläche wird ein Teilbereich für eine „Freizeit“-Gartennutzung festgesetzt. Der südliche Randbereich, der als dicht bewachsene Böschung zum Seitengrundbach abfällt und den Ortsrand gegenüber der freien Feldflur darstellt, wird von der Gartennutzung ausgenommen und aufgrund der vorhandenen Gehölze als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Ergänzend wird hinsichtlich der Zulässigkeit der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen, außer Gewächshäusern innerhalb der Gartenflächen eine Unterscheidung in Teilfläche 1 und 2 getroffen.

In Teilfläche 1 ist die Errichtung funktionsgemäßer baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen, die der Gartennutzung dienen und für ihre Nutzung erforderlich sind, zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Gerätehäuschen, Unterstände, Freisitze oder ähnliches. Der Umfang dieser Anlagen muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Gartennutzung stehen. Aus diesem Grund wird die max. zulässige Grundfläche für solche Anlagen auf 15 m² begrenzt. Freisitze o.ä. sind darüber hinaus wasserdurchlässig zu befestigen.

Die Unterscheidung der Zulässigkeit von solchen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünflächen „Garten“ liegt in der Festsetzung einer separaten Fläche für Nebenanlagen auf Flst. 21/2 (Garten Teilfläche 2) begründet.

Der als Grünfläche festgesetzte Bereich ist geprägt von Gartennutzung, vorwiegend als Freizeitgarten mit intensiv gepflegtem Rasen und Aufenthaltsbereichen. Neben Ziergehölzen finden sich auch standortgerechte Laubgehölze und entlang des Backhausweges eine Vielzahl von Nadelbäumen.

Der Garten der nördlichen Teilfläche ist mit einem Jägerzaun, tlw. mit Drahtgeflecht erhöht, umgeben, um Wildtiere abzuhalten.

Die vorhandene Nutzung ist aufgrund der Weitläufigkeit und des Baumbestandes als Übergangsbereich zur freien Landschaft und zum Wald angepasst.

Zum Erhalt und zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ gelten folgende Regelungen:

- Die Fläche ist als strukturreicher Garten zu erhalten und zu entwickeln. Mindestens 20% der Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen oder mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
- Die Nutzung von Teilflächen als Grabland und das Einfassen von Beeten ist zulässig.
- Die Errichtung von Gewächshäusern bis zu max. 30m³ umbauten Raum bis zu einer Höhe von 2m ist zulässig.
- Die Errichtung von Zuwegungen ist ausschließlich in unbefestigter Bauweise zulässig.
- Innerhalb Teilfläche 1 ist die Errichtung funktionsgemäßer baulicher Anlagen und sonstiger Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Gartens dienen und für dessen Nutzung erforderlich oder dienlich sind und sich hinsichtlich ihrer Größe der Gartennutzung unterordnen (z. B. Gerätehäuschen oder offener Unterstand bis max. 15m² Grundfläche, Freisitz), zulässig. In Teilfläche 2 ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme der oben aufgeführten Gewächshäuser unzulässig.
- Die Errichtung von offenen Einzäunungen (z.B. Maschendraht-, Wildschutzzaun) gegenüber der freien Landschaft ist zum Schutz vor Wildschäden zulässig. Ein Bodenabstand von 25 cm ist einzuhalten.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster). (vgl. Textfestsetzung Ziff. 3).

5.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Flurstück 21/2 sind am südlichen und östlichen Rand Böschungsbereiche vorhanden, die unterschiedlich dicht mit Gehölzen bewachsen sind.

Zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes wird dieser Bereich als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Ziff. 25b BauGB festgesetzt. Gleichzeitig ist hiermit ein Puffer zum südlich angrenzenden Seitengrundbach und der anschließenden freien Feldflur vorhanden, der erhalten werden soll.

Die Fläche ist zum Schutz vor eindringendem Wild mit einem großmaschigen Drahtzaun umgeben, was in Anbetracht des angrenzenden Waldes auch zukünftig außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig sein soll.

Folgende Festsetzungen werden aus den genannten Gründen unter Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen einheimischen standortgerechten Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch das Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
- Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Die Errichtung von offenen Einzäunungen (z.B. Maschendraht-, Wildschutzzaun) gegenüber der freien Landschaft ist zum Schutz vor Wildschäden außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Ein Bodenabstand von 25 cm ist einzuhalten.

Ergänzend zu der Flächenfestsetzung werden einzelne standortgerechte Laubbäume auf den Grundstücken zum Erhalt festgesetzt.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz

6.1.1 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone IIIA) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen 1 und 2 Möttau der Gemeinde Weilmünster (WSG ID 533-141). Die Festlegungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Niederbringen und Betreiben von Sonden zur Gewinnung von Erdwärme ist innerhalb von Wasserschutzgebieten nicht zulässig.

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Seitengrundbach (Gewässer III.Ordnung). Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10m landseits der Böschungsoberkante des Gewässers bzw. der Linie des Mittelwasserstandes ist zu beachten. Der Bereich ist in der Plankarte gekennzeichnet. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer (§ 38 WHG, § 23 HWG).

Im Gewässerrandstreifen sind u.a. folgende Handlungen verboten:

- Das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher,
- das Anpflanzen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher,
- die Lagerung und Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- die Errichtung baulicher Anlagen.

Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Gemeinde Weilmünster befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes. In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind ebenfalls keine Einträge für das Plangebiet enthalten.

Lediglich im Bereich der Einmündung backhausweg/Hessenstraße sind Altflächen verzeichnet, die im Rahmen dieses Planverfahrens jedoch nicht von Belang sind.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unter diesem Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Mit der vorliegenden Planung wird der bereits vorhandene und genehmigte bauliche Bestand erfasst. Bauliche Erweiterungen sind nur in eng begrenztem Umfang, in städtebaulich verträglichem Rahmen, zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bauliche Nachverdichtung im Bestand der neuen Inanspruchnahme neuer, bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen. Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

Während der Bauzeit und darüber hinaus sind aus diesem Grund folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Die Bauherren sollen zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Hierzu sind auch die Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden — mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden — damit Ihr Garten funktioniert Bodenschutz für Häuslebauer"

6.1.3 Erschließung, Abfallwirtschaft

Die Grundstücke sind mit den Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich außer denen auf den Grundstücken selbst. Etwaige Neubauten werden in Verlängerung an die bestehenden Erschließungsanlagen im Backhausweg angebunden. Da nur geringfügige bauliche Erweiterungen möglich sind, sind die vorhandenen Einrichtungen ausreichend dimensioniert.

Die ungefähre Lage vorhandener Versorgungsanlagen werden in die Plankarte übernommen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sollte bei Neubauten einer Brauchwassernutzungsanlage (Zisterne) zugeführt werden (§ 37 Abs. 4 HWG). Das Überlaufwasser der Zisterne sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone vor Ort versickert oder in das angrenzende oberirdische Gewässer eingeleitet werden.

Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des überplanten Gebietes ist durch die vorhandenen kommunalen Anlagen zur Abwasserbeseitigung sichergestellt.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 1.9.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen.

6.1.4 Brandschutz

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

Die erforderliche Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Der Einbau von Unter- und Überflurhydranten ist erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserenteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

6.2 Bergbau

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die bergbaulichen Arbeiten haben außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

6.3 Denkmalschutz

Zur rechtlichen Sicherstellung sollte folgender Hinweis in der Baugenehmigung textlich aufgenommen werden (Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 19.12.2018):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können.

Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

6.4 Verkehr

Das Plangebiet wird über den ausgebauten Backhausweg erschlossen. Mit der Überplanung und Einbeziehung eines östlichen Teilabschnitts des Backhausweges als Verkehrsfläche wird die bestehende Zufahrt formell als Erschließungsstraße im erforderlichen Umfang gewidmet. Ergänzend wird in Fortführung des Backhausweges bis zum Waldrand der vorhandene Weg als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Forstweg“ festgesetzt.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sichert die Zufahrt zu den Garagen und den Baugrundstücken. Dieser Bereich ist befestigt und ausgebaut.

Der anschließende Abschnitt bis zum Waldrand wird ausschließlich als Zufahrt zu den Nebenanlagen und Abstellflächen auf Flst. 21/2 genutzt. Die Zufahrtmöglichkeit wird mit der vorliegenden Planung gesichert. Ein befestigter Ausbau ist für diesen Teilabschnitt nicht erforderlich.

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über den Backhausweg an die L 3045 (Hessenstraße), die innerörtliche Sammelstraße von Möttau.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächst gelegene Haltestelle „Ortsmitte, Backhausweg“, ortseinwärts an der Hessenstraße, ca. 300m entfernt.

6.5 Wald

Im Osten grenzt Wald an das Plangebiet an. Aus forstlicher Sicht wird in der Regel auf die Einhaltung eines (Gefahren-)Abstandes durch umstürzende Bäume von 30 m zum Wald hingewiesen. Die Baugrenzen halten einen deutlich größeren Abstand ein.

Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen hält ebenfalls den 30m Abstand ein, auch wenn es sich hierbei nicht um Räume oder Gebäude handelt, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden.

Nach einem Ortstermin hat das Forstamt Weilmünster in seiner Stellungnahme vom 18.01.2019 klargestellt, dass der östliche Abschnitt des Backhausweges (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und die beidseits angrenzenden Randbereiche in einer Breite von ca. 2,50 m nicht Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes sind. Die Einschätzung der Oberen Forstbehörde (Stellungnahme vom 19.12.2018), wonach diese Bereiche Wald seien, ist damit widerlegt und wird nicht aufgegriffen.

6.6 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

6.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Fotodokumentation



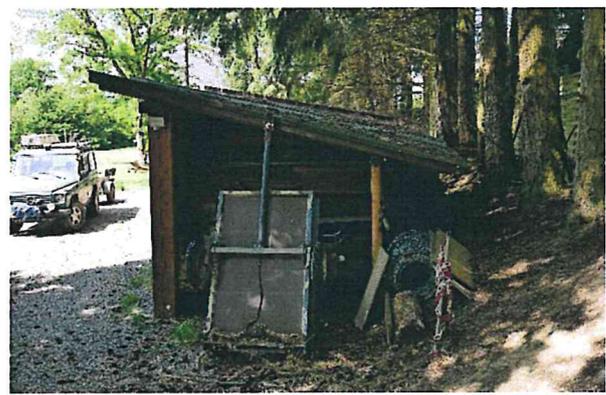
Blick Backhausweg Abschnitt des überplanten Bereiches mit Garagen-Bestand



Blick von Wohnhaus Bestand auf Flst. 21/2 über den Garten Ri. Osten



Lager, Zufahrt, Nebengebäude Bestand auf Flst.21/2



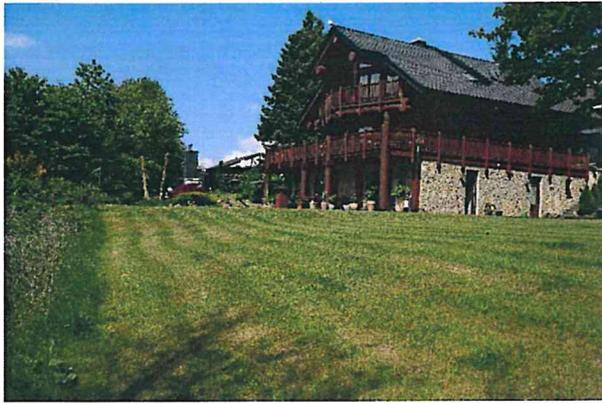
Blick auf bestehendes Nebengebäude Ri. Westen



Nebengebäude-Bestand Flst. 21/2



Flst. 21/2 -Garten mit südlicher Böschung



Wohnhaus-Bestand: Backhausweg Nr.24,
Flst. 21/2



Nebengebäude-Bestand, Blick von Garten
Ri. Backhausweg mit Douglasienreihe am
nördlichen Grundstücksrand



Blick über die südliche Böschung auf Flst. 21/2
Richtung Süd-Westen



Nördl. des Backhausweges: Flst. 103/ und
103/2 Blick Ri. Westen über Garten



Garten und Wohnhaus-Bestand Backhausweg
Nr.19



Garten mit offener Lagerhütte Blick vom
nordöstlichen Rand des Plangebietes

