

Gemeinde Weinbach



Ortsteil Freienfels Bebauungsplan „Amselweg“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehender Bebauungsplan.....	8
4.4	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	9
5	Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
5.3	Verkehrsflächen.....	10
5.4	Grünfläche	11
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6	Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	11
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz	11
6.1.1	Gewässerschutz.....	11
6.1.2	Bodenschutz.....	12
6.1.3	Erschließung, Abfallwirtschaft	13
6.2	Verkehr.....	13
6.3	Bergbau.....	13
6.4	Immissionsschutz	14
6.5	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
7	Bodenordnung, Städtebauliche Daten	16

Weinbach und Wetzlar, Oktober 2022

Planbearbeitung:

KUBUS

KuBuS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Gemeinde Weinbach verfügt über keine nennenswerten Baulandreserven mehr. Ausgewiesene Baugebiete sind in der Umsetzung (Edelsberg, Gräveneck). Bestehende Gebiete wurden für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung ergänzt bzw. angepasst (Ergänzungssatzung Edelsberg, Bebauungsplanänderung Weinbach). Auch weiterhin sollen vorrangig innerhalb der Ortslagen erkennbare Baulandreserven ausgeschöpft werden, um der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nachkommen zu können. Konkret für den Ort Freienfels liegen (Stand: Oktober 2021) fünf Anfragen für Bauplätze vor.

Der innerörtliche Sportplatz in Freienfels wird als solcher nicht mehr genutzt und wird für den Sportbetrieb nicht mehr benötigt. Entlang der Straße *Amselweg* bietet sich damit die Ausweisung ergänzender Grundstücke als Nachverdichtung im Innenbereich an. Ein Teil des Sportplatzes bleibt als innerörtliche Grünfläche (Spielplatz, Bolzplatz) erhalten.

Planungsrechtlich ist das Gebiet über den Bebauungsplan „*Südwestlich der Ringstraße*“ (1974) als Grünfläche ausgewiesen. Zur Umsetzung der geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst den bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich des Sportplatzes / Festplatzes im Ortszentrum von Freienfels. Die Grundstücke im Plangebiet sind Rasen-/ Wiesenflächen, im Nordosten steht eine Trafostation. Im Osten besteht eine Gehölzreihe, die das Plangebiet gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abgrenzt. An der westlichen Grenze wachsen am Amselweg Einzelgehölze.

Abbildung 1: Plangebiet „Amselweg“ Nutzungsstrukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen, eigene Bearbeitung

Die neu auszuweisenden Baugrundstücke werden im Westen des Sportgeländes angeordnet, sie sind über den *Amselweg* unmittelbar erschlossen.

Die städtebaulichen Strukturen im Umfeld sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit hofnahen Bewirtschaftungsflächen (Acker).

Im Südosten schließt sich an die Wohnbebauung Feldflur mit Ackernutzung an.

Das Plangebiet weist keine wertgebenden Gehölzstrukturen auf. Die Fläche ist als Frischwiese zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist ca. 8.100 m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine Nachverdichtung in der Innerortslage von Freienfels geschaffen. Derzeit als Grünfläche ausgewiesenen, gering genutzten Grundstücken werden neue Nutzungen zugewiesen. Ein Teil der Sportplatzfläche wird für die Abgrenzung von ca. sechs neuen Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Der östliche Teil verbleibt als innerörtliche Grünfläche als in die Ortsstrukturen integrierter Spiel- und Bolzplatz. Die Planung dient der Nachverdichtung in der Ortslage und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. 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 in der Summe ca. 1.290 qm. Sie 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, Vogel-schutzgebiete, 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 abschnittswisen 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.

Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Gemeinde Weinbach hat bisher zwei Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt: der

Bebauungsplan „Zaungärten“ im Ortsteil Weinbach (02/2021) und der Bebauungsplan „Vorderer Teil des Girner Weges – Gewerbegebiet Auf dem alten Berg“, 3. Änderung im Ortsteil Weinbach im Ortsteil Weinbach (03/2021). Die Kriterien für eine Kumulation „sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang“ sind nicht erfüllt.

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme dagegen darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden könne weil die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt seien. Der Einwand wird wie folgt begründet:

„Es dürfen nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürfen damit nicht durch den Bebauungsplan in den unbebauten Bereich hinein erweitert werden. Für die Innenentwicklung soll nur auf solche Flächen zugegriffen werden, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenschutzrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben.“

Bei der Abgrenzung der Innenentwicklung von der Außenentwicklung ist grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend. Daher ist unerheblich, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vorher beplant war.

Bei dem Bebauungsplan „Amselweg“ handelt es sich gerade nicht um eine „bauliche Nachverdichtung im Innenbereich“ im Sinne des § 13a BauGB, da hier kein schon bestehender und besiedelter Bereich überplant wird. Das Plangebiet weist (nach dem Luftbild) keine bauliche Vorprägung auf. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches werden in den unbebauten Bereich hinein verschoben.“

Auch die Tatsache, dass für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Südwestlich der Ringstraße“ (1974) vorliegt, rechtfertigt nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

Aus der Stellungnahme ist zu lesen, dass das Regierungspräsidium unter Nachverdichtung offenbar ausschließlich eine Ergänzung bereits bestehender Bebauung, durch Anbauten oder Aufstockungen auf bebauten Grundstücken versteht, allenfalls noch die Bebauung einzelner Baulücken in einem bestehenden Baugebiet. Mit Formulierung in der Stellungnahme orientiert sich das Regierungspräsidium u.a. am Urteil des VGH Kassel vom 06.04.2017 (4 C 696/16.N). In der städtebaulichen Bewertung wird das Plangebiet durchaus als Teil des Siedlungsbereichs eingestuft.

Zum Einen können auch Grünflächen Teil des Siedlungsbereichs sein. Ungeachtet der objektiven städtebaulichen Wertung, ist dieser Sachverhalt auch Grundlage für die Ausweisung der Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010, vgl. dort 5.2-1, Seite 46). In der Karte des RPM ist der Planbereich einschließlich des östlich liegenden Landwirtschaftsbetriebs als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Maßstabsbedingte Ungenauigkeiten außer acht gelassen, übernimmt der Regionalplan die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weinbach. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde in den 1950er Jahren aus der Ortslage an den jetzigen Standort verlagert. In den letzten Jahrzehnten hat sich der Siedlungsbereich um diesen Betrieb herum weiter entwickelt. Doch auch ohne diese Sachlage sind die im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücke, die über den Amselweg voll erschlossen sind, als Teil des Siedlungsbereichs anzusehen.

§ 34 BauGB mit dem Kriterium des „sich einfügens“, ist hier kein als Vergleich heranzuziehendes Kriterium. Denn hätte der Gesetzgeber mit den Vorschriften des § 13a eine Einengung auf § 34-Flächen gewollt, dann hätte er das so geregelt.

Auch wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, der Planbereich nicht eindeutig eine Baulücke ist sondern als „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet wird, handelt es sich um eine begrenzte Unterbrechung des

ansonsten geschlossenen Siedlungsbereichs. Es ist darauf hinzuweisen, dass die in der Literatur vertretene Auffassung, dass der Begriff der Innenentwicklung sich auch auf die Außenbereiche im Innenbereich erstreckt, durch die Rechtsprechung bestätigt ist (z.B. BayVerfGH Entsch. v. 13.7.2009 – Vf. 3-VII/09).

Auch wenn das Gesetz mit dem Begriff der Innenentwicklung auch zum Ausdruck bringt, dass mit § 13a jedenfalls keine Außenentwicklung durchgeführt werden darf, so ergibt sich schon aus dem zulässigen Anwendungsfall der Wiedernutzung von Flächen, dass hierunter auch Außenbereichsflächen fallen können, sei es, dass eine (Konversions) Fläche ihre Qualität als Innenbereichsfläche verloren hat oder weil einzelne Flächen einbezogen werden können, die (zB als größere Freiflächen, als Sportplätze ua) einen Bebauungszusammenhang nicht herstellen können.

4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Weinbach verzeichnet seit längerem eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken zur Bebauung mit Gebäuden zur Wohnnutzung.

Die Nachfrage ist infolge der im Jahr 2020 ausgebrochenen Covid 19-Pandemie noch einmal spürbar gestiegen.

Zur Deckung der Nachfrage hat die Gemeinde Weinbach mehrere planerische Maßnahmen ergriffen:

- das ausgewiesene aber noch nicht umgesetzte Baugebiet „*Ober dem alten Weg*“ wird erschlossen,
- der zweite Bauabschnitt im Baugebiet „*Auf der Hohl*“ in Gräveneck wird erschlossen (der erste Bauabschnitt ist abgeschlossen, hier sind alle Grundstücke veräußert),
- in den letzten 2 Jahren konnten Baulücken in Weinbach und Blossenbach geschlossen werden,
- in Weinbach wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes „*Zäungärten*“ eine nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche umgewidmet,
- in Edelsberg wurde mit der Ergänzungssatzung „*Heergartenweg*“ eine Baufläche im Innenbereich für eine den Bestand ergänzende Bebauung geöffnet,
- für eine neues Baugebiet in Weinbach ist der Bebauungsplan „*Vor dem Bodenstück*“ in Aufstellung.

4.1 Ziele der Raumordnung

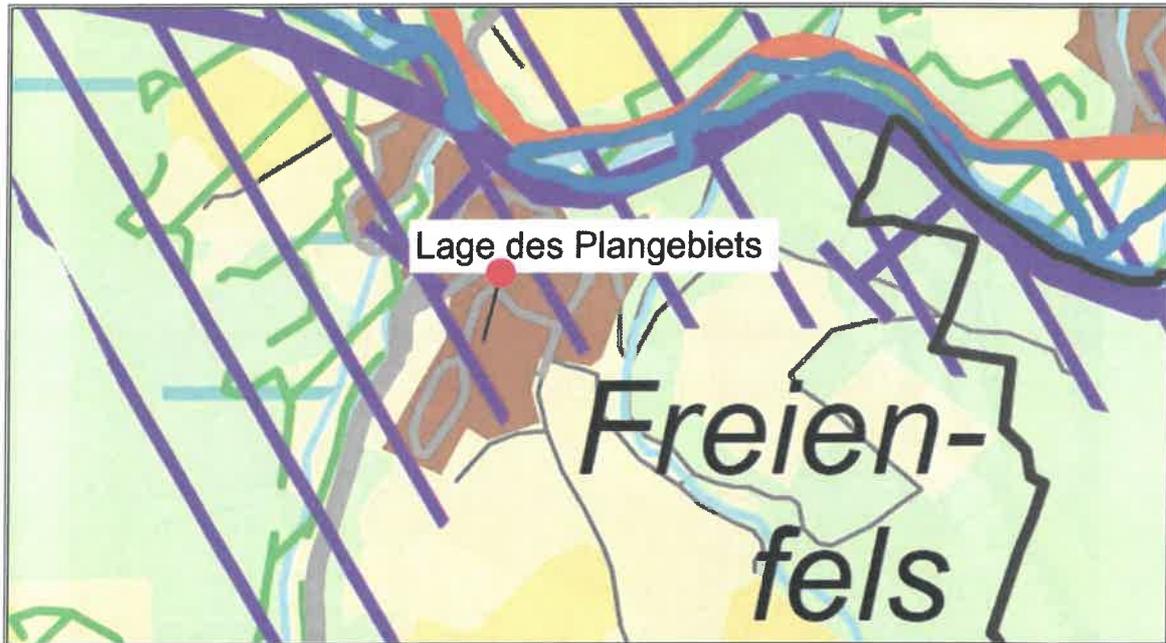
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes *Siedlung Bestand*. Darin hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (Ziel 5.2-3).

Das Vorranggebiet ist mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert (Grundsatz Ziel 6.1.3-1).

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

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



Überlagert ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* die bestehende Ortslage, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden. In der Ortslage von Freienfels sind keine Nutzungen bekannt, die mit Emissionen von Luftschadstoffen einhergehen. Maßnahmen zur Minimierung von Emissionen sind deshalb nicht erforderlich. Die geplante Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) ist nicht mit bestimmten Schadstoffemissionen verbunden. Ein Großteil der Grünfläche bleibt erhalten, dem Planungsgrundsatz wird Rechnung getragen.

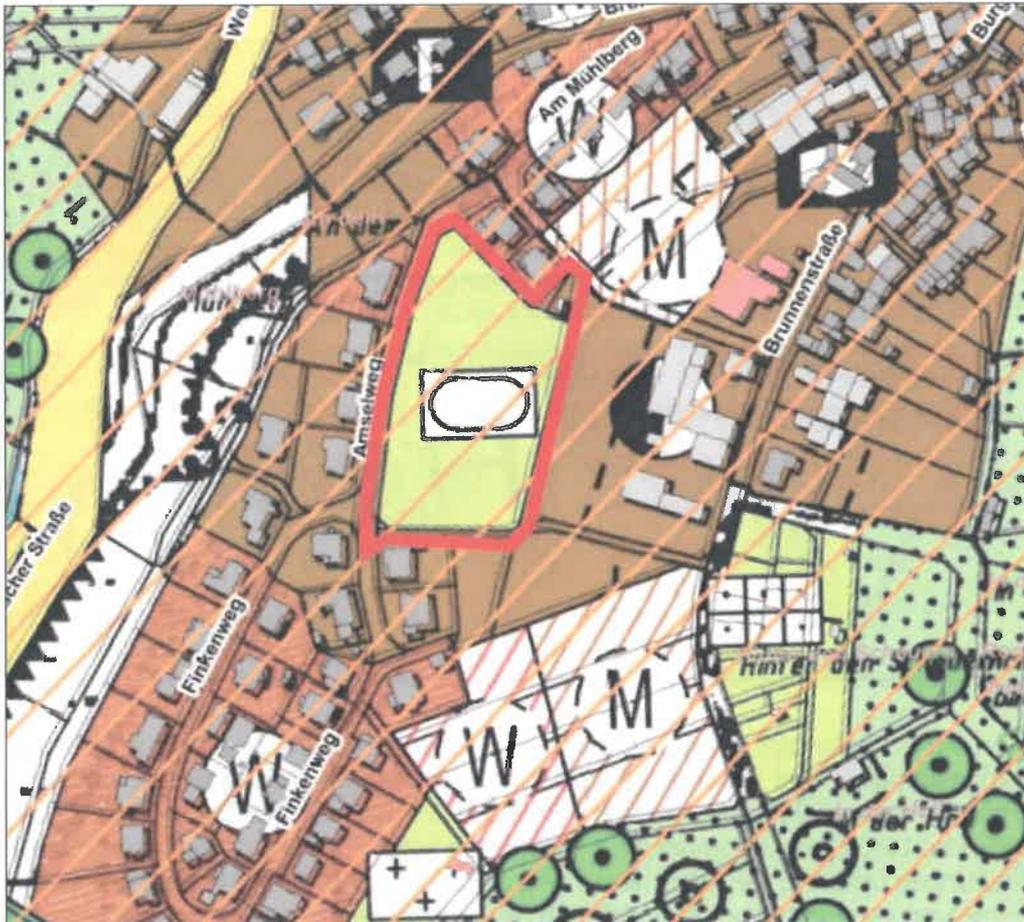
Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (2010).

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.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Diese Art der baulichen Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinbach als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Das geplante Vorhaben weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, er wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinbach - Ausschnitt



4.3 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Südwestlich der Ringstraße“ aus dem Jahr 1974 setzt die Grundstücke der heute bestehenden Bebauung um Amselweg und Finkenweg als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Gehölzstrukturen am westlichen Rand (Hang zur Weinbacher Straße) sind nachrichtlich als Vogelschutzgehölz aufgenommen. Der Sportplatz (Katasterbezeichnung: Dresch- und Sportplatz) ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Festplatz, ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche wird im westlichen Teil neu als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Übrigen verbleibt eine öffentliche Grünfläche mit der angepassten Zweckbestimmung Bolzplatz/ Spielplatz.

Abbildung 4: Bebauungsplan „Südwestlich der Ringstraße“ (1974) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4.4 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde durch die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Vorfeld der förmlichen Beteiligungsverfahren geprüft¹.

Private Stellungnahmen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren werden in der Abwägung berücksichtigt. Aus den Stellungnahmen ergibt sich keine Notwendigkeit für eine substantielle Änderung des Entwurfs und die Durchführung einer erneuten Offenlage. Anpassungen in den textlichen Festsetzungen sind redaktioneller Natur und wirken sich auf die städtebaulichen Ziele oder die Zulässigkeit von Vorhaben nicht aus. Insbesondere unverändert bleiben die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt gegenüber der Entwurfsfassung unverändert.

Aufgrund der Stellungnahmen werden eine textliche Festsetzung zum Artenschutz angepasst sowie zwei bauordnungsrechtliche Bestimmungen der Gestaltungssatzung.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

¹ Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 29.09.2021

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante $OK_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten. Um die Entstehung städtebaulich unangepasster Gebäuderiegel zu vermeiden wird bestimmt, dass im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Definitionen

Grundflächenzahl

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

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) HBO).

Bauweise

Die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über der Oberkante Straßenfläche an der Grundstücksmitte.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nach den unverbindlichen Darstellungen der Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan zwischen 700 qm und 720 qm groß, im Mittel jeweils ca. 19 m breit und ca. 35 m tief. Unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen sind die überbaubaren Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ca. 350 qm bis ca. 375 qm groß. Die rechnerisch zulässige überbaubare Fläche nach der Grundflächenzahl (0,3) liegt bei ca. 210 qm bis ca. 216 qm. Die mit der festgesetzten GRZ von 0,3 ermöglichten Gebäude sind ausreichend bemessen, auch mit Blick auf die GRZ II (eingerechnete Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze).

5.3 Verkehrsflächen

Der Bau neuer Straßen ist zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich, die verkehrliche Anbindung ist mit dem endausgebauten Amselweg gegeben. In der gegebenen Breite sind die Anforderungen an Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet.

Aufgenommen wird der bestehende Landwirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereichs. Er verbindet den Amselweg mit dem östlich liegenden Landwirtschaftsbetrieb bzw. dem Brunnenweg und erschließt die dazwischen liegenden Landwirtschaftsflächen. Die befestigte und genutzte Wegefläche weicht von der Grenze der Wegeparzelle ab und läuft etwas außerhalb. Festgesetzt wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Anliegerweg/Landwirtschaftsweg. Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 8 m bestimmt. Damit wäre ein

Ausbau als Erschließungsstraße möglich (perspektivische Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen-Planung).

5.4 Grünfläche

Die verbleibende Sportplatzfläche zwischen dem Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Flächen im Osten soll zukünftig als Bolzplatz und Spielplatz weiter genutzt werden können. Genauere Gestaltungsvorstellungen oder Planungen zur Ausgestaltung liegen noch nicht vor. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan wird die grundsätzliche Nutzungsabsicht planungsrechtlich verbindlich bestimmt, sie ist die Basis für später festzulegende Gestaltungs- und Ausstattungselemente.

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

Zur Minimierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind (z.B. Rasengitter-, Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster).

Zur Vermeidung unzulässiger naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden eine Bauzeitenregelung festgesetzt (Beschränkung notwendiger Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Baufeldräumung auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar) sowie die Installation von drei Fledermauskästen am östlichen Geltungsbereichsrand, falls es im Zuge der Planumsetzung zum Verlust von Tagesverstecken kommt.

Die Beseitigung von Gehölzen ist auf dem Baugrundstück durch entsprechende Ersatzpflanzungen standortgerechter Gehölze auszugleichen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinden sind gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO befugt, ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen Festsetzungen nach Bauordnungsrecht zu erlassen.

Aufgenommen sind Bestimmungen

- zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Zulässigkeit von Flachdächern, deren Begrünung und Nutzung sowie Bestimmungen zu Dacheindeckungen bei geneigten Dächern),
- zur Einfriedungen von Grundstücken,
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten, Mindestanteile für Bepflanzungen, „verstecken“ von Abfallbehältern).

Diese Festsetzungen dienen der Einbindung des Baugebiets in die gewachsenen Strukturen und der Berücksichtigung naturschutzfachlicher / umweltfachlicher Nachhaltigkeitsaspekte.

6 Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung, Brandschutz

6.1.1 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, Fließgewässer sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

6.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach Kenntnis der Gemeinde Weinbach befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- 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 diesen 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.

² vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- 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 neuen Grundstücke können an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen unmittelbar angeschlossen werden. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich außer denen auf den Grundstücken selbst. 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). Die Voraussetzungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers sind im Plangebiet aufgrund der topografischen Situation ungünstig (aufsteigende Böschungslage vom Amselweg zur Grünfläche).

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.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über den endausgebauten Amselweg erschlossen. Das mit der Neubebauung einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und kann vom örtlichen Straßennetz ohne weitere Ergänzungen aufgenommen werden. Die Grundstücke sind ausreichend groß dimensioniert um den ruhenden Verkehr (Stellplatznachweis) auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Eine Nutzung des öffentlichen Straßenraums zur Unterbringung privater Kraftfahrzeuge soll unterbleiben.

Zu berücksichtigen sind im innerörtlichen Planbereich die Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs.

6.3 Bergbau

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach Information der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen außerhalb des Planungsbereiches.

6.4 Immissionsschutz

Der Fachdienst Landwirtschaft beim Landkreis Limburg-Weilburg und der Eigentümer des östlich liegenden Landwirtschaftsbetriebs weisen darauf hin, dass der Betrieb, der im Jahr 1954 aus der damaligen Ortslage ausgelagert worden ist, in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark beschränkt sei. Dies betreffe die Option für eine Wiederaufnahme zwischenzeitlich eingestellter (ruhender) Tierhaltung (Schweine und Rinder) und Emissionen von Stäuben und Lärm im Zuge landwirtschaftlicher (Ernte)Arbeiten bzw. im Zuge der Einlagerung von Getreide. Der Fachdienst Landwirtschaft weist zudem auf eine vermeintlich vorliegende immissionsschutzrechtliche Genehmigung hin.

Neben dem unmittelbar benachbarten Betrieb sei ein weiterer Betrieb (Pferdehaltung, Pferdeklarinik/ Tierarzt) betroffen.

Die Sachverhalte wurden geprüft.

Nach telefonischer Rückfrage beim Fachdienst Landwirtschaft konnte dort das Vorliegen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nicht bestätigt werden. In den bei der Gemeinde vorhandenen Bauakten ist ebenfalls keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung enthalten. Auch in telefonischen Abstimmungsgesprächen mit den beiden betroffenen Betrieben konnte keiner der beiden Eigentümer/ Betreiber das Vorliegen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bestätigen.

Allerdings liegen für die betroffenen Nutzungen und Grundstücke Baugenehmigungen vor, die den Bestandsschutz der Betriebe begründen.

Bereits im Zusammenhang mit der Anfang der 200er Jahre vorgesehenen Bebauungsplan „Hinter den Scheuern“ wurde in einem Geruchsgutachten aus dem Jahr 2002, das der TÜV Hessen im Auftrag der Gemeinde Weinbach erstellt hatte, die immissionsschutzfachliche Fragestellung untersucht. Die Ergebnisse ergaben für das damals vorgesehene Plangebiet „Hinter den Scheuern“, dass aus dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb erhebliche Belästigungen für ein Wohngebiet zu erwarten seien. Das Planungsvorhaben wurde daraufhin eingestellt. Die Problematik entstand aus der damals in dem Betrieb noch ausgeübten Viehhaltung (Schweine und Rinder).

Aus der genannten Untersuchung ergibt sich, dass die Plangebietsflächen mit Geruchsbelastungen von bis zu 15,5 % der Jahresstunden (bei angenommenen Emissions-Maximalwerten) betroffen sein könnten. Nach der als Beurteilungsgrundlage angenommenen Geruchsimmissionsrichtlinie (heute: TA Luft) liegt eine erhebliche Belästigung im Wohngebiet ab 10 % der Jahresstunden vor.

Der zweite betroffenen Betrieb (Pferdehaltung) war nicht Gegenstand der Untersuchungen im Jahr 2002.

Grundsätzlich gilt, dass die hinzutretende Nutzung (hier: Wohnen) auf die vorhandene Nutzung (Landwirtschaft) Rücksicht nehmen muss. Im vorliegenden Fall müssen die zukünftigen Bauherrschaften und Bewohner die aus der landwirtschaftlichen Betriebsführung zu erwartenden Immissionen hinnehmen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aktuell keine Konfliktlage gegeben ist:

1. Der Immissionskonflikt im Zusammenhang mit dem Plangebiet „Hinter den Scheuern“ war ausgelöst durch die in dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb seinerzeit betriebene Viehhaltung. Seit dem Jahr 2016 ruht die Viehhaltung aus betrieblichen Gründen. Zwar hält sich der Betreiber die Option auf eine Wiederaufnahme der Viehhaltung offen (telefonische Mitteilung gegenüber dem beauftragten Planungsbüro). Gleichwohl liegt die Aufgabe der Viehhaltung inzwischen sechs Jahre zurück, was genehmigungsrechtlich als faktische Nutzungsaufgabe gewertet werden könnte. Es ist nicht bekannt, dass eine Wiederaufnahme der Nutzung konkret und in absehbarer Zeit vorgesehen ist.

2. Der zweite Betrieb (Pferdehaltung) konnte in einem früheren Konfliktfall (Beschwerde führte der unmittelbare Nachbar) die Rechtmäßigkeit der Pferdehaltung nachweisen. Dieser Betrieb liegt in einer Entfernung von rd. 120 m zum Plangebiet, abgeschirmt durch den ersten Landwirtschaftsbetrieb. Ausgehend vom Ergebnis der geprüften Konfliktlage wird angenommen, dass durch das Planungsvorhaben hier kein neuer Konflikt entstehen wird.
3. Mit dem Baugebiet wird nicht erstmalig ein potenzieller Konflikt ausgelöst. Bestehende Wohngebäude liegen näher an den Landwirtschaftsbetrieben.
4. Mit einer Geruchsproblematik wird unter den heutigen Umständen nicht mehr gerechnet. Andere landwirtschaftstypische Emissionen (Geräusche, Staubemissionen) werden als nicht störend eingestuft. Landwirtschaftliche Tätigkeiten und ihre Emissionen sind im ländlichen Raum übliche Nutzungen, die als regional- und ortstypische Begleitumstände und damit hinzunehmend eingestuft werden.

Die Fachbehörde Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Gießen hat zu der Planung keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

6.5 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 (Informationsportal „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).

Die Vegetationsstrukturen des Sportplatzgeländes waren Anlass zu untersuchen, ob durch die Planung eventuell besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können. Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit der Durchführung entsprechender Untersuchungen beauftragt³. Im Zeitraum von Mitte April 2021 bis Ende Juli 2021 wurden zu den für das Plangebiet relevanten Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, und Vögel durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Untersuchungsgebiet für Fledermäuse keine hohe Bedeutung als Lebensraum hat. Eine Verstärkung von Störungen über das durch die vorhandene Nutzung gegebene Maß hinaus, wird nicht erwartet. Einzig eine Gefährdung einzelner Tiere im Zuge von möglichen Fällarbeiten (Entfernen von Gehölzen an der Grenze zum Amselweg) wird nicht ausgeschlossen, weshalb als Vermeidungsmaßnahme auf eine Bauzeitenbeschränkung verwiesen wird.

Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien wurden nicht gefunden, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ausgeschlossen.

Mit der Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (z.B. Tötung von Tieren, Zerstören von Niststätten) vermieden.

³ Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 29.09.2021

7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Gemeinde Weinbach. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs (Baulandumlegung) werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	4.290	52,93 %
Verkehrsfläche - Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	520	6,42 %
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	3.280	40,47 %
Versorgungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	15	0,19 %
Gesamtfläche		8.105	100%