



Gemeinde Weinbach

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
„Vor dem Bodenstein“**

Begründung



Planstand: 11/2024

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
3	Geänderte Darstellungen.....	4
4	Ziele der Raumordnung.....	4
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher und privater Belange.....	5
5.1	Verfahren.....	5
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	6
5.2.1	Gewässerschutz	6
5.2.2	Hochwasser, Starkregen.....	6
5.2.3	Altflächen Bodenschutz	7
5.2.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
5.3	Immissionsschutz	9
5.4	Verkehr.....	10
5.5	Landwirtschaft.....	10
5.6	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	11

Planbearbeitung:



KUBUS planung
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, Grävneck). 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.

Zusätzlich ist auch die Ausweisung von Neubaugebieten in den Ortsrandlagen notwendig. In Weinbach soll zwischen dem Rand der bebauten Ortslage und dem Gewerbegebiet „Auf dem alten Berg“ ein Baugebiet zur Wohnnutzung auf einer Fläche an der Grävnecker Straße ausgewiesen werden.

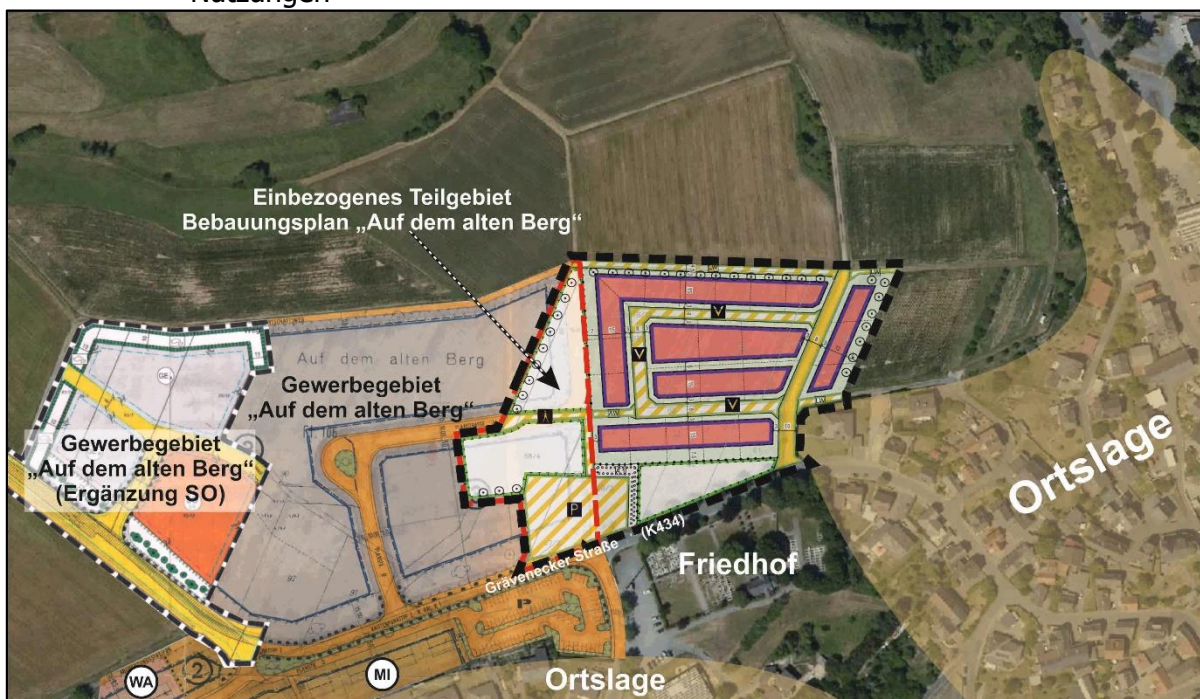
Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Außenbereich zugeordnet, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals geschaffen.

Flächennutzungsplan bereitet den Bereich mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen, Mischbauflächen und Wohnbauflächen für die Siedlungsentwicklung vor. Im Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als Wohngebiet mit integrierten Entwicklungsflächen für Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Bodenstück“ ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Bodenstück“ an der Grävnecker Straße (K 434). Die Planänderung umfasst ein ca. 2,5 ha großes Gebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als geplante Wohnbaufläche, teils als geplante Mischbaufläche und teils als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt ist.

Abbildung 1: Plangebiet „Vor dem Bodenstück“ mit Darstellung angrenzender Planungen und Nutzungen



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Geänderte Darstellungen

Das städtebauliche Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Entwicklung eines in die Siedlungsstrukturen eingebundenen Wohngebiets. Der westliche Teil dieses Plangebiets ist im Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche und im Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist, bis auf die einbezogene Teilfläche, umgesetzt. Aufgrund der Geländeverhältnisse kommt eine Innutzungnahme dieser planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegrundstücke nicht mehr in Frage - Die Erschließung und Zufahrt über die mehrere Meter höher gelegene Straße *Auf dem alten Berg* ist nicht möglich. Der überwiegende Teil der Teilfläche wird im Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ Kompensationsfläche (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt, ein kleinerer Teil als Verkehrsfläche - Parkplatz. Korrespondierend mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Flächennutzungsplandarstellungen angepasst:

- die in der bisher dargestellten Mischbaufläche erfassten Bereiche werden neu als geplante Wohnbaufläche dargestellt,
- die überplanten Gewerbegebietsteile als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Verkehrsfläche - Parkplatz.

4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Weinbach sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des *Vorranggebietes Siedlung Planung* und teilweise innerhalb des *Vorranggebietes Siedlung Bestand*. In diesen Vorranggebieten hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (Ziel 5.2-3). Das *Vorranggebiet Siedlung Planung* ist mit einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert. Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entstehung und der Abfluss von Kalt- und Frischluft nicht gänzlich verhindert wird. Diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen, indem größere Flächenanteile über die Bestimmungen im Bebauungsplan von Bebauung freigehalten und für naturschutzfachliche Entwicklungen vorbehalten bleiben und die offene Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge auf 15 m festgesetzt werden.

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



5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher und privater Belange

5.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Bodenstück“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung wurden fachliche Untersuchungen durchgeführt:

- eine schalltechnische Berechnung von Isophonen zur Überprüfung der Schallausbreitungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet,
- eine technische Voruntersuchung für die Entwässerung des Gebiets, die Wasserversorgung und für den Straßenausbau,
- Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung.

Mit der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

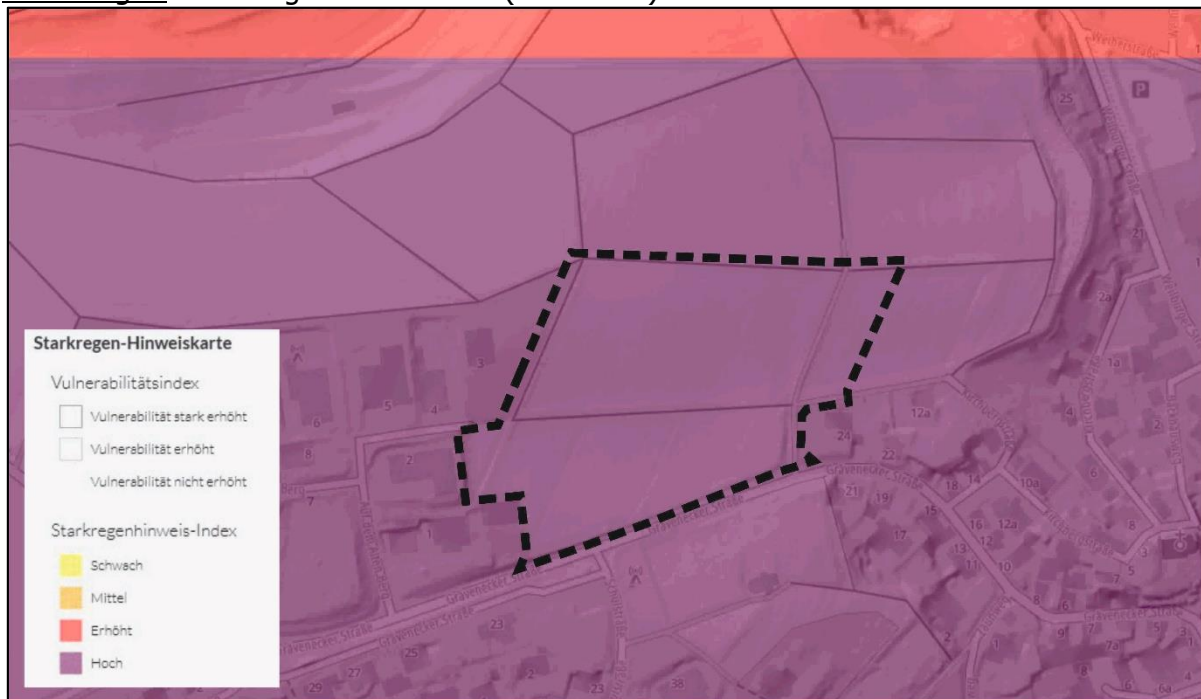
Grundwasserschutzgebiete, Heilquellen oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

5.2.2 Hochwasser, Starkregen

Im Starkregenvier des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden.

Das Plangebiet liegt danach, wie die gesamt Ortslage Freienfels einschließlich des Gewerbegebiets „Auf dem alten Berg“ in einem Bereich mit hohem Starkregenrisiko. Dieses Risiko ist vor allem auf die Topografie und die Versiegelung zurückzuführen. Die Vulnerabilität¹, also das Risiko für Menschen und Einrichtungen in dem Bereich ist nicht erhöht

Abbildung 3: Starkregenhinweiskarte (Ausschnitt)



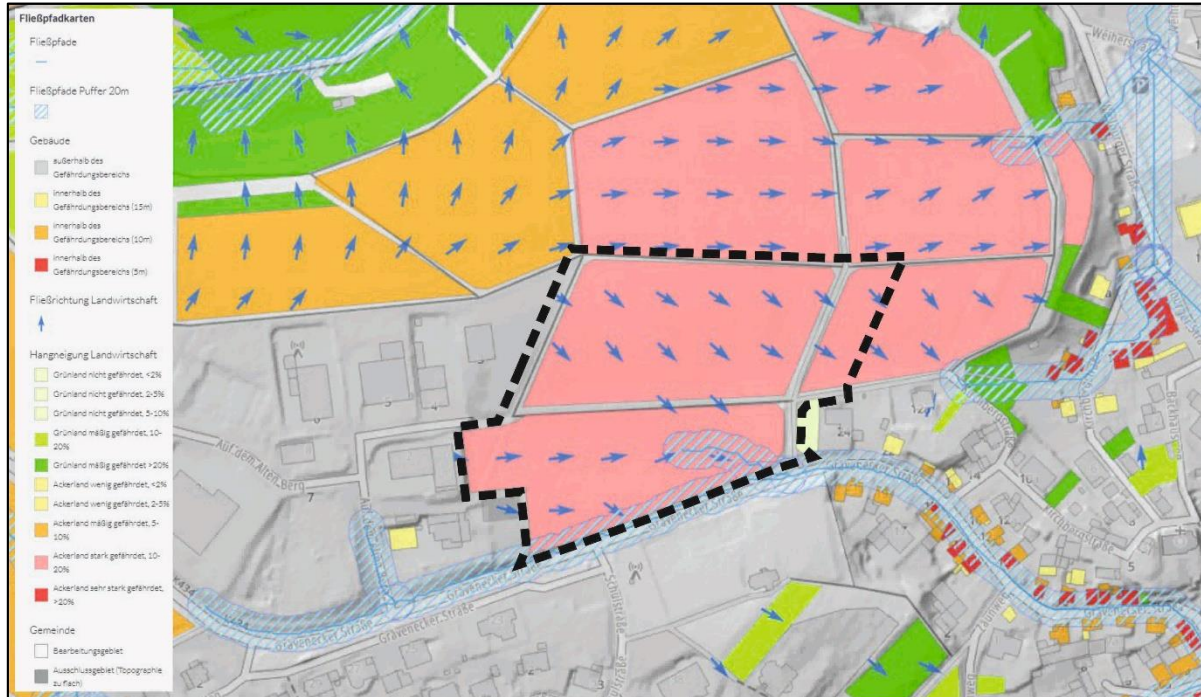
Bildquelle: Starkregenvier Hessen

In der Starkregenkarte sind die möglichen Fließpfade im Falle eines Starkregenereignisses mit Fließrichtungen dargestellt sowie die Gefährdung von Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen.

Danach sind die Flächen (Ist-Zustand) mit Hangneigungen von 10% bis 20% stark gefährdet. Der Fließpfad folgt der Grävenecker Straße in Richtung Ortsmitte Weinbach. In diesem Zuge liegen Gebäude mit mittlerer (orange dargestellt) und hoher (rot dargestellt) Gefährdung.

¹ In den Vulnerabilitätsindex des Starkregenviers gingen gleichgewichtet ein: Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km², Anzahl Krankenhäuser pro km², Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen pro km², Mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet (für urbane Flächen).

Abbildung 4: Fließpfadkarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenviewer Hessen

Die Informationen aus dem Starkregenviewer sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelungen und mit den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Grundlage dafür geschaffen, die Bodenflächen so zu gestalten, dass abfließendes Wasser zurückgehalten und verzögert abgegeben werden kann.

5.2.3 Altflächen Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine bekannten Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz

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.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan die mit der Errichtung neuer Gebäude und dem Bau von Erschließungsanlagen (Straßen, Zufahrt, Stellplätze) einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

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

Die Plangebietsflächen besitzen nach der Bodenfunktionsbewertung (Bodenvierer Hessen) einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad bei gleichzeitig sehr hoher natürlicher Erosionsanfälligkeit.

Die Gemeinde Weinbach ist im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge für ihre Bevölkerung auch zur Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke verpflichtet. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann im Bestand nicht gedeckt werden, so dass die Ausweisung eines neuen Wohngebietes erforderlich ist. Zur Bereitstellung benötigter Wohnbaugrundstücke sind die im Flächennutzungsplan nördlich von Weinbach dargestellten Flächen die einzige Möglichkeit, am zentralen Ortsteil für Wohngebietsausweisungen. Die Lage des Plangebietes zwischen der bebauten Ortslage und dem vorhandenen Gewerbegebiet „Alter Berg“ füllt eine Lücke in bestehender Bebauung entlang der Grävenercker Straße. Diese Lage mit der städtebaulichen Einbindung in das gewachsene Ortsgefüge und die bereits vorhandene verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zum örtlichen Nahversorger (fußläufig in wenigen Minuten erreichbar) begründen die Notwendigkeit für die Ausweisung des Gebiets. Andere, weniger in Bezug auf Funktionserfüllungsgrad und Erosionsanfälligkeit anfällige Gebiete sind nicht zu identifizieren. Bei gleicher Empfindlichkeit wäre eine Planung an einer anderen Stelle im Ortsrandbereich zudem mit negativeren städtebaulichen Folgen (z.B. unharmonische Siedlungsentwicklung, schlechtere Verkehrsanbindung) verbunden.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes dienen dem Bodenschutz ebenso wie die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Grundstückszuwegungen etc.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

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

„Boden - mehr als Baugrund“ und „Boden - damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum download unter der homepage: Umwelt.hessen.de.

5.2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die Grävenercker Straße an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angebunden. Notwendig werden zur Erschließung der einzelnen Grundstücke Maßnahmen ab der Grävenercker Straße in das Baugebiet hinein (Verlängerung der Wasserleitung, des Kanals sowie der Strom- und Medienleitungen).

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden neue Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Zur Vorplanung der Erschließung hat die Gemeinde eine technische Voruntersuchung veranlasst. Hierin werden die Möglichkeiten für den Straßenbau, die Wasserversorgung und die Entwässerung des Gebiets dargestellt³.

Danach erfolgt die Wasserversorgung für das Neubaugebiet aus dem Versorgungsnetz von Weinbach. Hier kann eine direkte Anbindung an eine bestehende Versorgungsleitung DN 150 erfolgen, die in dem Wirtschaftsweg zur Grävenercker Straße hin vorhanden ist. Das Versorgungsnetz kann in den Erschließungsstraßen als Versorgungsring ausgebildet werden. Für eine

³ Technische Voruntersuchung vom 02.02.2024, Ingenieurbüro AGRIPPA, Weilmünster

bessere Versorgungssicherheit kann das Baugebiet über den geplanten Fußweg an die Versorgungsleitung in der Straße „Auf dem alten Berg“ angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Neubaugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle (DN 300) aus dem Gebiets bis zum Entwässerungstiefpunkt an der Grävener Straße geführt und dort an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die Tiefenlage für den Schmutzwasserkanal beträgt im Mittel 4,00 m. Die Hausanschlüsse können im freien Gefälle angeschlossen werden, hydraulische Auswirkungen auf das Ortsnetz von Weinbach werden nicht erwartet.

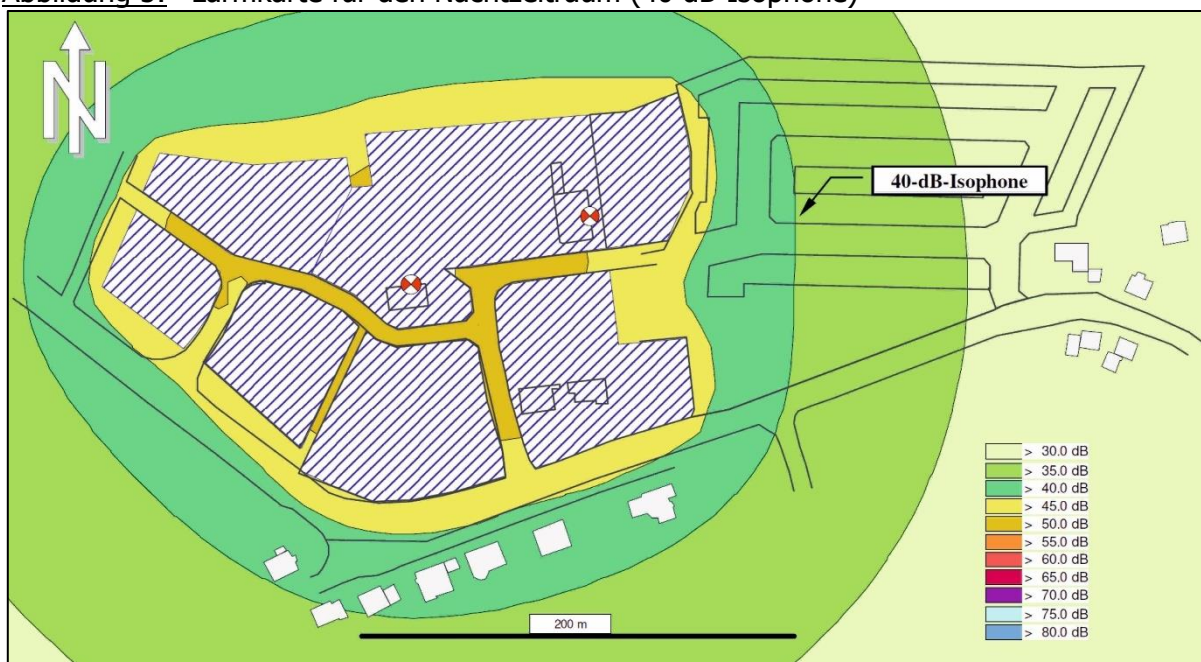
Das anfallende und eventuell anfallendes Fremdwasser von Außengebieten wird über die geplanten Regenwasserkanäle DN 300 mm bis DN 400 mm, innerhalb des Neubaugebiets bis zum Entwässerungstiefpunkt geführt und an einen bestehenden Regenwasserkanal (DN 400) angeschlossen. Dieser Regenwasserkanal führt bis zur Weilburger Straße und schließt dort an die Bachverrohrung DN 2000 mm des Weinbachs an. Im Anschlussbereich muss der Kanal DN 400 auf einer Länge von rd. 15 m ausgetauscht werden um die Vorflut für das Neubaugebiet herzustellen. Die vorläufig geplante Tiefenlage für den Regenwasserkanal beträgt im Mittel 3,00 m. Die Hausanschlüsse und Hausdrainagen können im freien Gefälle angeschlossen werden.

Im Rahmen der Detailplanung sind aufgrund vorhandener Rohrgefälle nähere Betrachtungen notwendig. Inwieweit eine Versickerung auf den Grundstücken bzw. im Plangebiet möglich ist, kann nach Durchführung entsprechender bodengutachterlicher Untersuchungen festgelegt werden.

5.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet „Auf dem alten Berg“ wurden zur Prüfung eventueller Lärmkonflikte Berechnungen möglicher Geräuscheinwirkungen durchgeführt und die immissionsschutzfachlich einschlägige 40 dB-Isophone dargestellt.

Abbildung 5: Lärmkarte für den Nachtzeitraum (40 dB-Isophone)



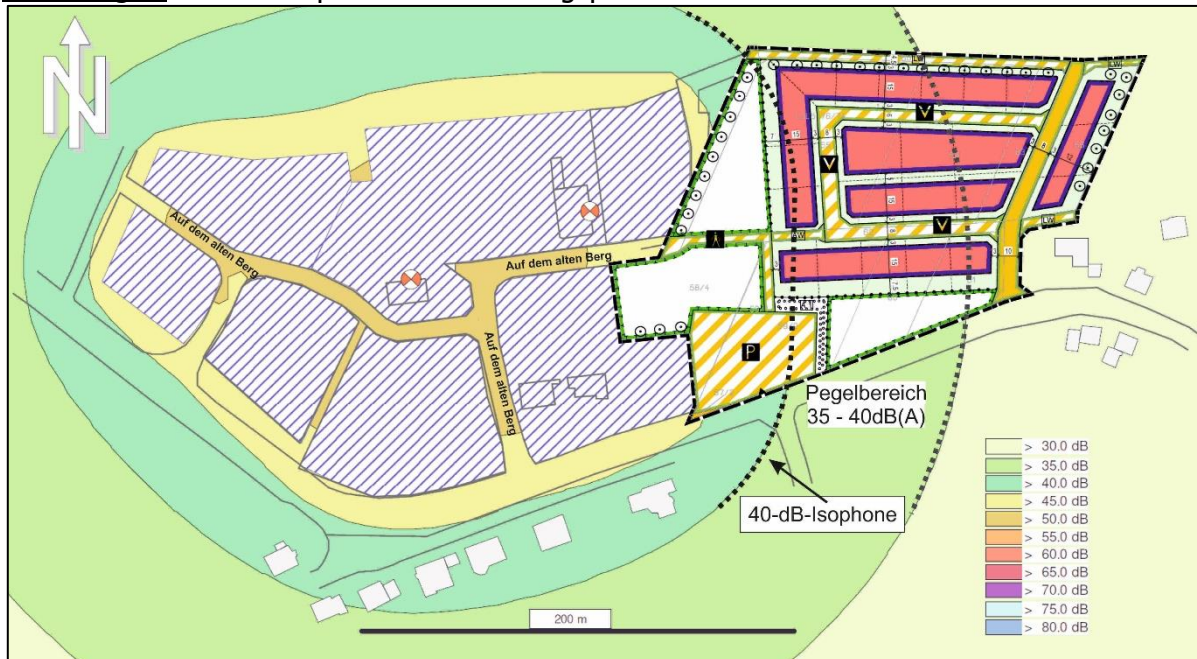
Ersteller: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer Ehringshausen, April 2022

Der Isophonen-Darstellung ist Vorentwurf des Bebauungsplanes hinterlegt. Zu erkennen ist, dass für einen Teil der Wohnbauflächen mit Überschreitungen des schalltechnischen

Orientierungswertes der DIN 18005 zu rechnen wäre. Tags liegen nach Information des bearbeitenden Gutachters keine Überschreitungen vor.

Nach der Überarbeitung der Flächeneinteilungen zum Planstand Entwurf des Bebauungsplanes wird der Konflikt minimiert. Geringfügige Überschreitungen bei einer eventuellen Gewerbetätigkeit im Nachtzeitraum betreffen nur kleine Teile der Grundstücksflächen im Randbereich der geplanten Wohnbaufläche, die aus Sicht der Gemeinde hinnehmbar sind.

Abbildung 6: 40 dB-Isophone im Bebauungsplanentwurf



Eigene Darstellung, bearbeitet auf Basis Berechnung des schalltechnischen Büros A. Pfeifer von April 2022

5.4 Verkehr

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über die Grävener Straße (K 434), ein Zubringer zu der westlich des Ortes verlaufenden L 3323.

Die Einmündung zu dem Neubaugebiet ist bereits vorhanden, so dass keine zusätzliche Einmündung auf die Kreisstraße erforderlich wird. Die bestehende Einmündung muss über den derzeitigen Bestand hinaus ausgebaut werden. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf den Anliegerverkehr der angeschlossenen Wohnbaugrundstücke.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über folgende Haltestellen des RMV (Buslinien LM 50 (Rufbus), 51, 52, 54 und 55) in fußläufiger Entfernung angebunden: Weinbach „Schule“ ca. 270 m, Weinbach „Nahkauf“ ca. 300 m, Weinbach „Weilburger Straße“ ca. 500 m.

5.5 Landwirtschaft

Mit der Planung werden Flächen mit einem sehr hohen Ertragspotenzial (Acker- bzw. Grünlandzahl über 70 bis unter 75) in Anspruch genommen. Nach der Agrarplanung sind die Flächen in die mittlere Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion eingestuft. In der Abwägung ist unter Bezug auf die oben stehenden Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz an der Planung festzuhalten.

Zur Berücksichtigung der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen wird im Bebauungsplan der im Norden des Änderungsbereichs bestehende Wirtschaftsweg verbreitert und für

Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sowie für Einfriedungen ausdrücklich die Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Anforderungen betont.

5.6 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Grundlage für die Umweltprüfung sind Bestandsaufnahmen der einzelnen Umweltmedien und die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnungen sowie der technischen Vorplanung für die Erschließung.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung fasst die umweltrelevanten Belange zusammen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Entwicklungsflächen innerhalb des Plangebiets haben Ebene des Flächennutzungsplanes Bedeutung. Sie dienen der Abschichtung gegenüber dem Gewerbegebiet und gegenüber der Grävenecker Straße und werden deshalb eigenständig im Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung in den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt. Hier sind auch ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Eidechsen angeordnet.
