



Gemeinde Weinbach

Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“

Begründung



Planstand: 11/2024

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	4
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Bebauungspläne	6
4	Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
4.3	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.5	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	8
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
4.7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	9
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher und privater Belange.....	9
5.1	Verfahren.....	9
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	10
5.2.1	Gewässerschutz	10
5.2.2	Hochwasser, Starkregen.....	10
5.2.3	Altflächen Bodenschutz	11
5.2.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
5.3	Immissionsschutz	13
5.4	Verkehr.....	14
5.5	Landwirtschaft.....	14
5.6	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	15
6	Bodenordnung.....	15

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.

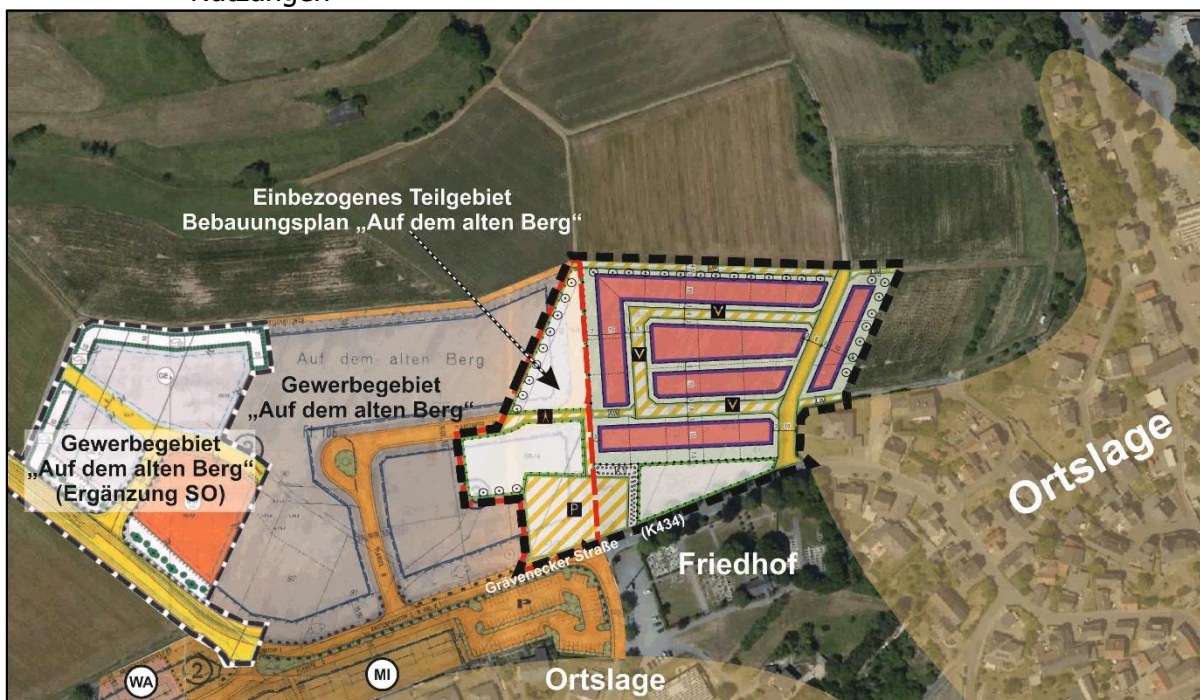
Zusätzlich ist auch die Ausweisung von Neubaugebieten in den Ortsrandlagen notwendig. In Weinbach soll zwischen dem Rand der bebauten Ortslage und dem Gewerbegebiet „Auf dem alten Berg“ ein Baugebiet zur Wohnnutzung auf einer Fläche an der Grävnecker Straße ausgewiesen werden.

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

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem alten Berg“. Überplant wird dessen östlicher Teilbereich. Aufgrund der Geländeverhältnisse kommt eine Innutzungnahme der hier 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. Für diese Teilfläche von rd. 0,71 ha Größe stellt der Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ eine Bestandsüberplanung dar.

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



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet ist über die bestehende Einmündung auf die Grävnecker Straße (K 434) erschlossen.

Städtebauliche Strukturen im Umfeld sind im Osten die bebaute Ortslage von Weinbach mit gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen). Westlich grenzt das

Gewerbegebiet „Auf dem alten Berg“ an. Bis auf die einbezogenen, nicht umsetzbaren Teilflächen sind alle Grundstücke in diesem Gebiet inzwischen an Nutzer verkauft, die Bebauung ist noch unvollständig. Hier befindet sich auch der örtliche Nahversorger (nahkauf). Im Süden verläuft die Grävener Straße und auf der gegenüberliegenden Seite grenzen der Friedhof, die Schule und Wohnbebauung an.

Die Grävener Straße ist in diesem Abschnitt von Bäumen gesäumt.

Im Norden schließt die freie Feldflur mit Ackernutzung an.

Das Plangebiet selbst weist keine wertgebenden Gehölzstrukturen auf. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt (im Norden Ackerbau und im Süden Grünlandnutzung).

Das Plangebiet ist ca. 25.660 m² groß.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

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

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

Zum einen konnten in den letzten Jahren Baulücken in Weinbach und Blessenbach geschlossen werden. Weiterhin wird die hohe Nachfrage durch die Umsetzung von abgeschlossenen Planungen gedeckt:

Baugebiet „*Ober dem alten Weg*“ in Edelsberg: mit Stand Oktober 2024 ist hier der letzte Bauplatz in der Vermarktung, die Erschließung ist abgeschlossen, ein Großteil der Grundstücke ist bebaut.

Baugebiet „*Amselweg*“ in Freienfels: Mit der Vermarktung der ausgewiesenen sechs Baugrundstücke wurde begonnen. Das Gebiet dient der Deckung im Ortsteil selbst bestehenden Bedarfs.

Baugebiet „*Auf der Hohl*“ in Grävener: Der Bebauungsplan ist in weiten Teilen umgesetzt. In den noch nicht umgesetzten Teilen waren alle Grundstücke von Bauinteressenten reserviert. Aufgrund exzessiver Preissteigerungen für die Erschließung und der daraus folgenden Unwirtschaftlichkeit musste von der Umsetzung abgesehen werden.

Baugebiet „*Zäungärten*“ in Weinbach: Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Zäungärten“ wurde eine nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche umgewidmet. In diesem Gebiet ist die Realisierung einer Wohnanlage mit seniorenrechtlichen Wohnungen vorgesehen, die durch einen Vorhabenträger umgesetzt werden soll. Derzeit laufen Verhandlungen mit einem Investor. Die Ausrichtung dieses Baugebiets spricht eine andere Zielgruppe an als die des Bebauungsplanes „Vor dem Bodenstück“.

Aktuell (Stand Oktober 2024) sind abzüglich der angesprochenen, in der Umsetzung befindlichen Gebiete, mindestens 10 ernsthafte Bauinteressen für den Ortsteil Weinbach bekannt.

Mit dem Baugebiet „Vor dem Bodenstück“ kann der aktuelle Bedarf gedeckt und darüber hinaus für zukünftige Nachfragen mittelfristig ein Angebot vorgehalten werden.

3.1 Ziele der Raumordnung

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



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 von Bebauung freigehalten und für naturschutzfachliche Entwicklungen vorbehalten bleiben und die offene Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge auf 15 m festgesetzt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

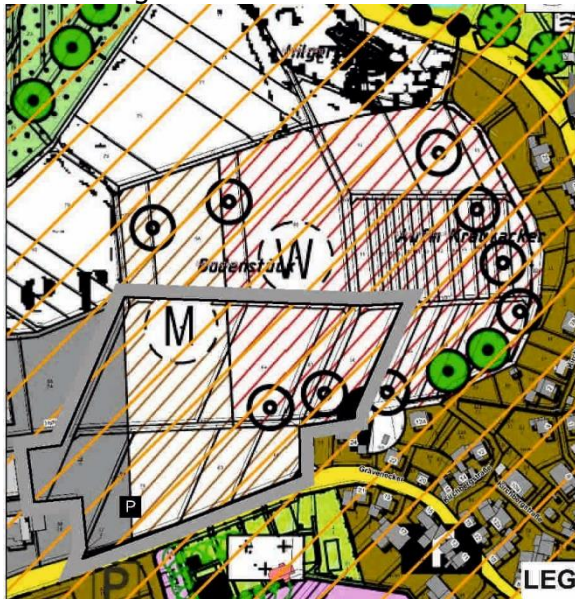
Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Diese Art der baulichen Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes ab. Diese Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinbach als *Mischbaufläche-Planung* und als *Gewerbegebiet Bestand* dargestellt.

Das geplante Vorhaben entspricht in diesen Teilbereichen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weinbach.

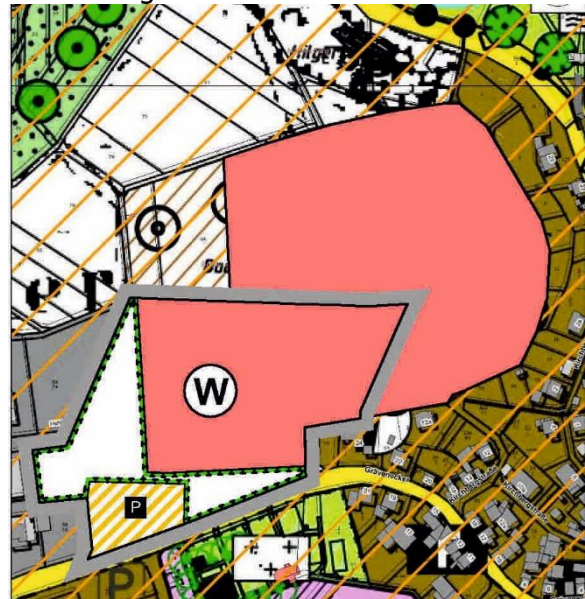
Im nordwestlichen Teil entspricht die Planung der Darstellung von Wohnbauflächen-Planung.

Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Neu dargestellt wird im Umfang des Bebauungsplangeltungsbereichs *Wohnbaufläche Planung*.

Abbildung 3: Flächennutzungsplanänderung
Darstellung alt

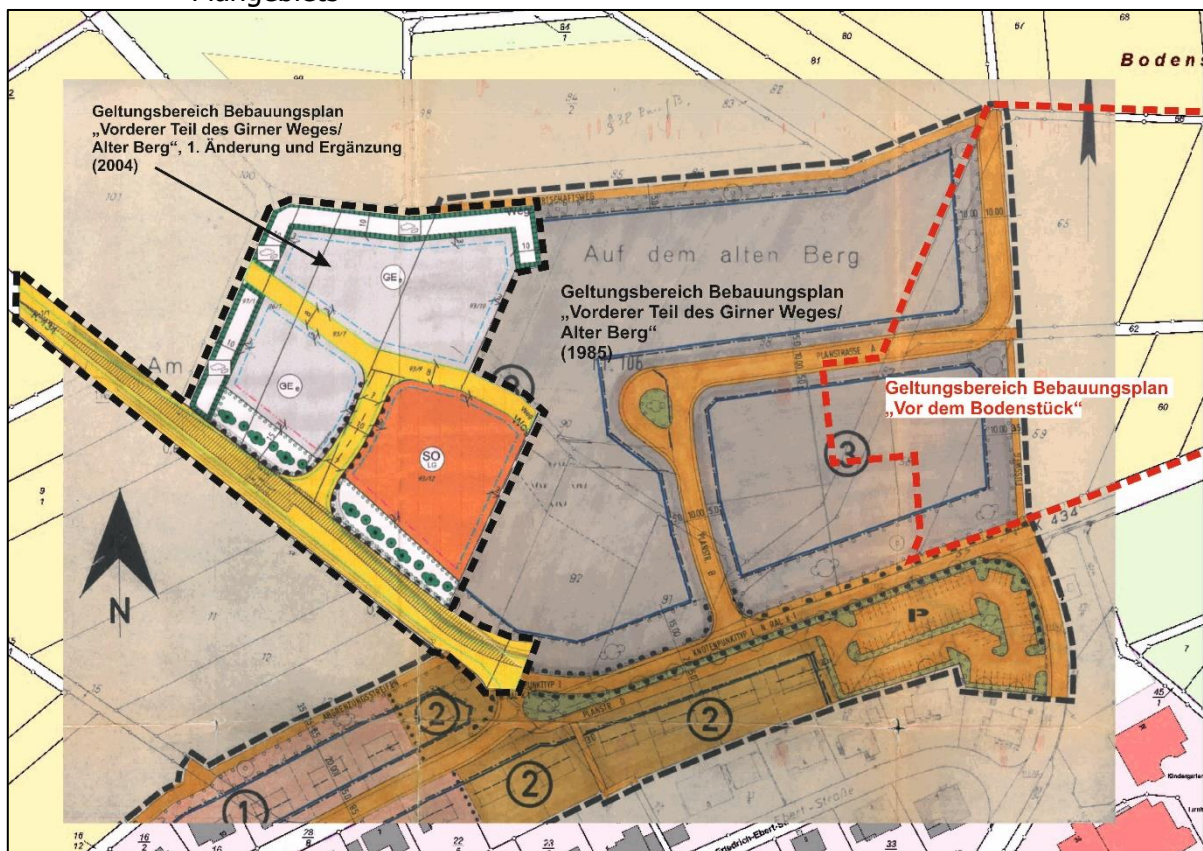


Darstellung neu



3.3 Bestehende Bebauungspläne

Abbildung 4: Bebauungsplan „Vorderer Teil des Girner Weges / Gewerbegebiet auf dem alten Berg“ (1985) mit Änderungsplan (2004) und Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht der Bebauungsplan „Vorderer Teil des Girner Weges/ Alter Berg“ aus dem Jahr 1985. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seinem

Geltungsbereich Gewerbegebiet fest. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 wird das Gewerbegebiet erweitert und ein Teil als Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel (örtlicher Nahversorger) umgewidmet.

Teilflächen des Gewerbegebiets werden in den Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ einbezogen. Die einbezogenen Grundstücke sind an die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ohne eine mehrere Meter mächtige Aufschüttung nicht mehr anzubinden und gelten damit als nicht erschlossen. Das Gewerbegebiet ist insoweit nicht mehr umsetzbar. Neu festgesetzt werden die Bereiche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in Teilen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und Parkplatz).

4 Festsetzungen

4.1 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.

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, den Planbereich entsprechend den vorhandenen Siedlungsstrukturen zur Deckung des Wohnbedarfs zu entwickeln, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden teilweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen sind unzulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können nach den anzuwendenden Maßstäben im Gebiet zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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 Bodenplatte (bei Gebäuden ohne Unterkellerung) bzw. über Erdgeschoss-Rohfußboden (bei unterkellerten Gebäuden).

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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten. Die vorhandenen Ortsstrukturen aufgreifend wird bestimmt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind und deren Länge, auch unter Berücksichtigung klimatischer Belange (Frischluftzufuhr) maximal 15 m betragen darf.

4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebiets ist der Bau neuer Straßen erforderlich. Die Einmündung auf die Grävener Straße ist bereits vorhanden, eine Verbreiterung auf 10 m ist aus Aspekten der Verkehrssicherheit mit beidseitigen Fußwegen vorgesehen. Die gebietsinternen Straßen werden in einer Breite von 8 m bzw. 6 m ausgebaut.

In der gegebenen Breite sind die Anforderungen an Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet.

Die Erschließungsstraßen werden durch Fußwege ergänzt, die die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes (nahkauf) in der Straße „Auf dem alten Berg“ (Lage: vgl. Abbildung 1, SO-Gebiet) sicherstellt. Aus der Mitte des Baugebiets heraus beträgt die Entfernung ca. 300 m.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Parkplatzfläche ausgewiesen. Dieser Parkplatz ist gegenüber dem örtlichen Friedhof angeordnet und dient der Behebung der hier häufiger problematischen Parksituation.

Der Parkplatz soll über eine Zufahrt in Gegenlage zur Schulstraße an die Grävener Straße angebunden werden. Hierzu ist ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die konkrete Lage der Zufahrt ist entsprechend den verkehrlichen Anforderungen und unter Berücksichtigung bestehender Bäume festzulegen und zu planen.

4.4 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).

Drei Teilflächen innerhalb des Gebiets sind für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, sie dienen der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

4.5 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Der Ein- und Durchgrünung des Gebietes dienen die Gartenflächen der Baugrundstücke. An den äußeren Grenzen des Plangebiets werden ergänzend Baumpflanzungen vorgeschrieben. Wie für alle anderen Pflanzmaßnahmen sollen hier klimaresiliente Arten, insbesondere geeignete, einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Insbesondere im Norden

zum anschließenden Wirtschaftsweg muss bei der konkreten Auswahl auch die Größe der Bäume und deren Abstand (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) beachtet werden.

Zwischen dem geplanten Parkplatz und dem Wohngebiet ist die Anpflanzung einer dichten, dreireihigen Hecke vorgesehen.

4.6 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 Einfriedung von Grundstücken. Hier wird ausdrücklich auf die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzender Flächen, und die Benutzbarkeit des Landwirtschaftsweges im Norden betont – auf die einschlägigen Vorschriften (HBO, Hessisches Nachbarrechtsgesetz) wird hingewiesen. Einfriedungen sind offen zu gestalten und dürfen straßenseitig nicht höher als 1,20 m sein;
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten, Mindestanteile für Bepflanzungen, „verstecken“ von Abfallbehältern). Diese betreffen die zulässigen Dacheindeckungen (Farbe, Material).

4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung, die jedoch bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind, werden im Bebauungsplan als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet. Diese Maßnahmen (hier zum Immissions-, Umwelt-, Arten- und Bodenschutz) sind in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen und können Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher und privater Belange

5.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

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

Das Plangebiet liegt danach, wie die gesamte Ortslage Freienfels einschließlich des Gewerbegebietes „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 5: Starkregenhinweiskarte (Ausschnitt)



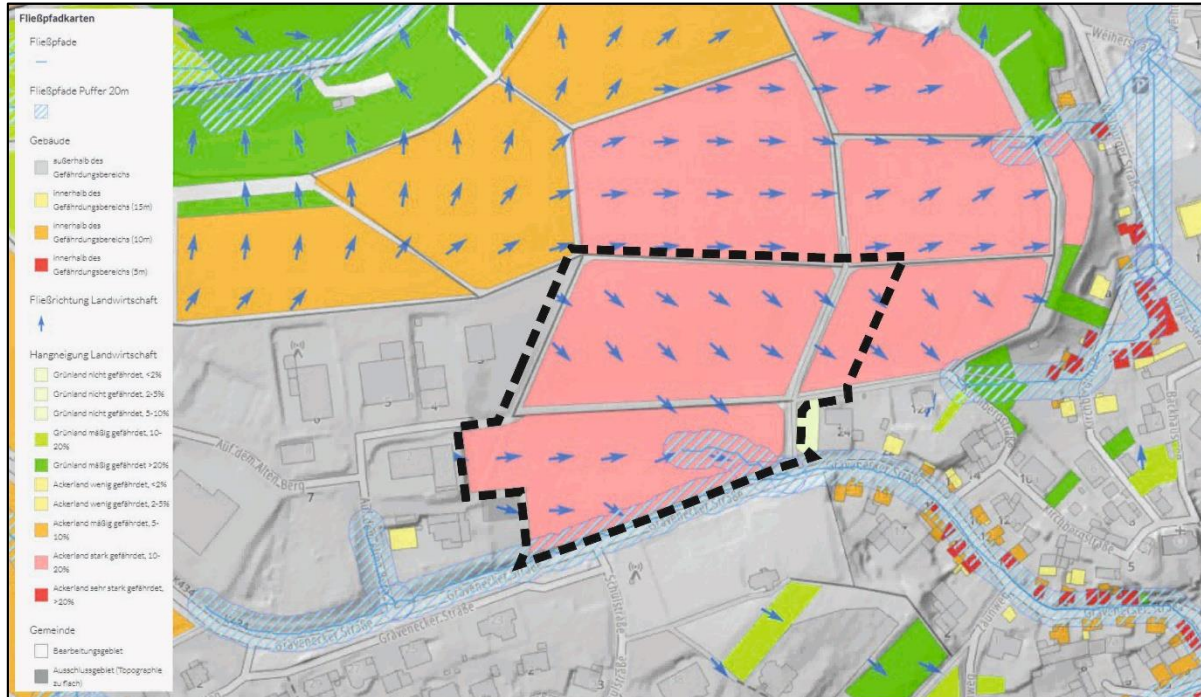
Bildquelle: Starkregenvier Hessen

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 6: Fließpfadkarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenvier Hessen

Die Informationen aus dem Starkregenvier 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: landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz.

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 Gebiet 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.

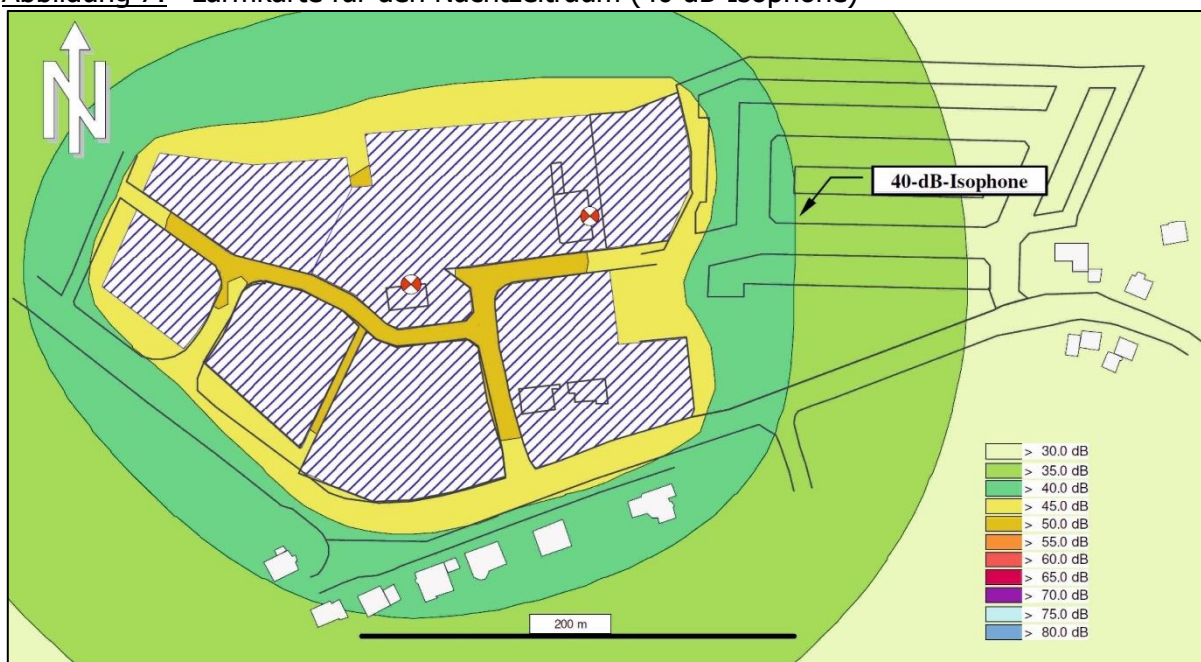
Das anfallende und eventuell anfallendes Fremdwasser von Außengebieten wird über die geplanten Regenwasserkanäle DN 300 mm bis DN 400 mm, innerhalb des Neubaugebiets bis zum Entwässerungstiefpunkt geführt und an einen bestehenden Regenwasserkanal (DN 400) angeschlossen. Dieser Regenwasserkanal führt 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 ausgewechselt 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 7: Lärmkarte für den Nachtzeitraum (40 dB-Isophone)



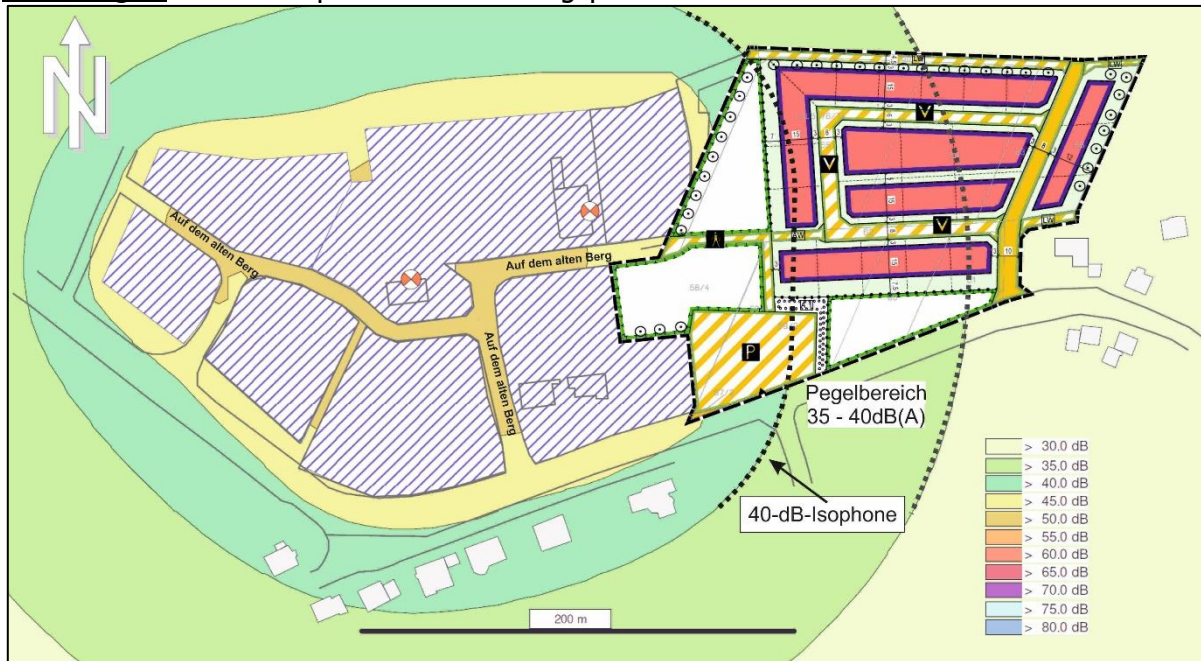
Ersteller: Schalltechnisches Büro A. Pfeifer Ehringshausen, April 2022

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 des Plangebiets, die aus Sicht der Gemeinde hinnehmbar sind.

Abbildung 8: 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 die nördlich angrenzende Wegeparzelle als Verkehrsfläche - Landwirtschaftsweg festgesetzt, wobei die Breite des Grundstücks von derzeit 3 m auf 4,5 m vergrößert wird.

Für Anpflanzungen an den Grundstücksgrenzen und für Einfriedungen ist auf die landwirtschaftlichen Anforderungen Rücksicht zu nehmen bzw. es sind die sich aus der Nutzung ergebenden Auswirkungen hinzunehmen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Regelungen des hessischen Nachbarrechtsgesetzes ausdrücklich benannt.

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.

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.

Das nach der Eingriffsberechnung verbleibende Ausgleichsdefizit Defizit wird über das Ökoko-Konto der Gemeinde kompensiert.

6 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich erfassten Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde Weinbach. Für die Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, hierfür wird gegebenenfalls ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	12.670	49,4 %
Verkehrsfläche Straße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.050	4,1 %
Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	1.730	6,7 %
Verkehrsfläche Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	120	0,5 %
Verkehrsfläche Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	430	1,7 %
Verkehrsfläche Landwirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	900	3,5 %
Verkehrsfläche Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	2.290	8,9 %
Kompensationsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	6.160	24,0 %
Anpflanzungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	320	1,2 %
		25.670	100 %