

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Hohlchen“

im Ortsteil Niederwalgern der Gemeinde Weimar (Lahn)

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Derzeitige Situation und Planungsanlass

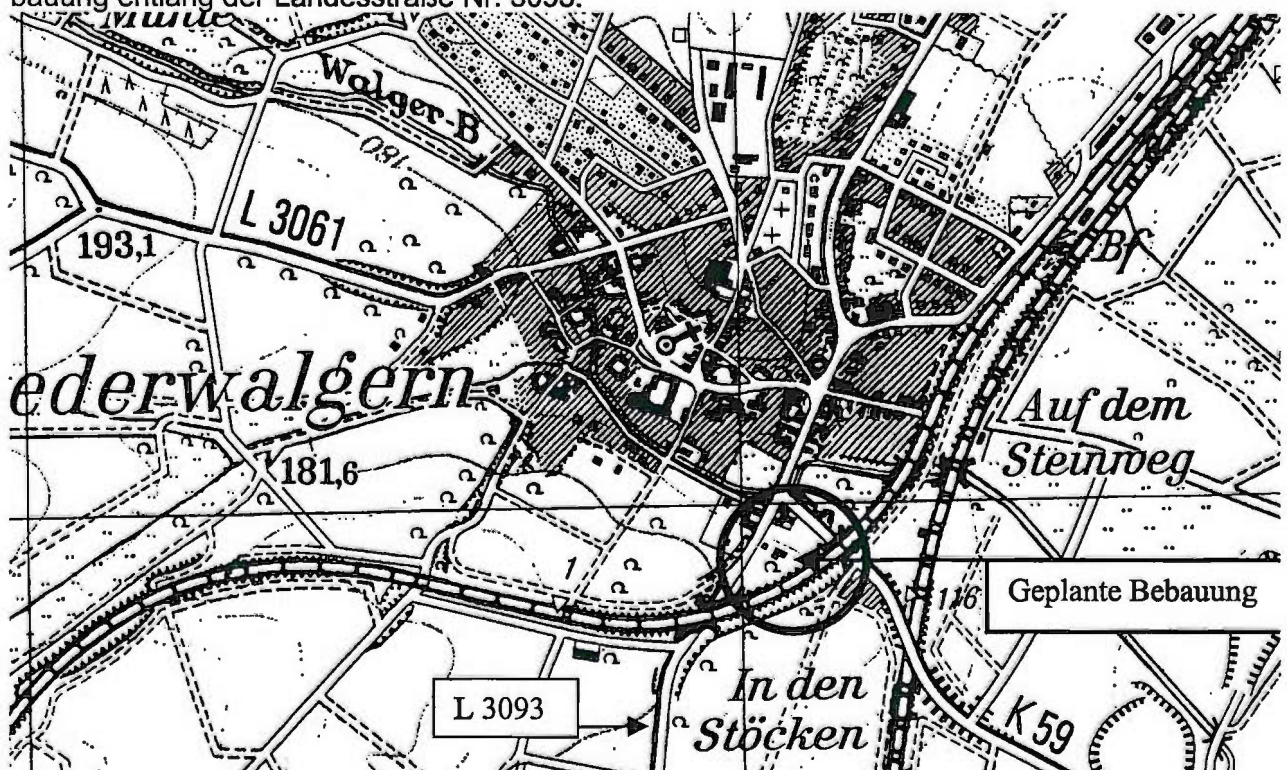
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hatte in ihrer Sitzung am 28. 04. 2004 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Hohlchen“ zum Neubau eines Wohnhauses der Eheleute Markus und Heike Hoos, Am Bornbach 9, 35096 Weimar (Lahn) auf dem Grundstück Gemarkung Niederwalgern, Flur 4, Flst. 5 beschlossen.

Ziel der Planung ist, zur Deckung des Eigenbedarfes der im Ortsteil ansässigen Bevölkerung durch vorbereitende Bauleitplanung (auf der Basis des Flächennutzungsplanes) die Voraussetzungen für die Aufstellung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit konkretem Baulandangebot für junge Familien zu schaffen.

Aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung hatte sich der Bruder der Antragstellerin, Herr Horst Böth, entschlossen, ebenfalls ein Wohnhaus zu errichten. Dem ist Rechnung getragen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde entsprechend angepasst. In ihrer Sitzung am 15.07.2004 hat die Gemeindevertretung den geänderten Entwurf beschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich des geplanten Baugebietes

Das geplante Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Niederwalgern zwischen dem Bahndamm der stillgelegten Eisenbahnstrecke Niederwalgern - Herborn, der Kreisstraße Nr. 59 (innerhalb der OD), bezeichnet als Ortsstraße „Im Schacht“, und der westlich angrenzenden Ortsrandbebauung entlang der Landesstraße Nr. 3093.

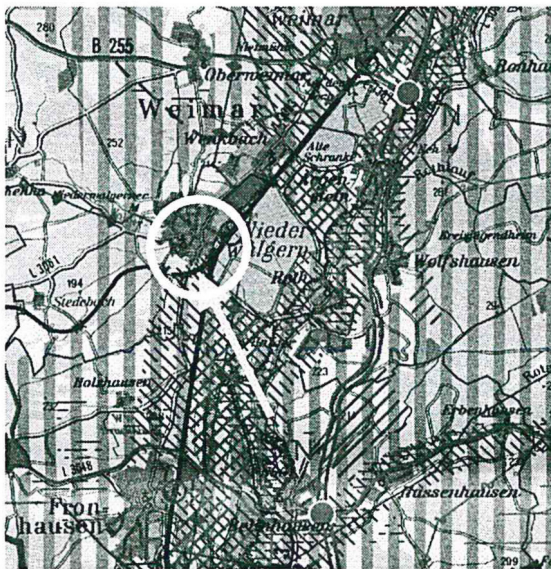


Auch die nördlich gegenüberliegende Seite der Ortsstraße „Im Schacht“ ist bereits bebaut.

Das Gelände ist eben. Die Gesamtfläche des Flst. 5 beträgt 3.956 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Grundstück.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001



Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist der in Rede stehende Bereich noch als "Siedlungsfläche Bestand" ausgewiesen.

Die in Abschnitt B 5 des Regionalplanes dargelegten Grundsätze für die „Flächen für Siedlungszwecke“ stehen der Planung nicht entgegen. Mit dem Vorhaben ist eine Zersiedlung der Landschaft nicht verbunden. Die vorhandene Bebauung am Südrand des Ortsteils Niederwalgern wird lediglich abgerundet.

Hinsichtlich der Darstellung im Regionalplan ist die Fläche in gleicher Weise zu beurteilen wie die kürzlich am 26.04.2004 genehmigte 22. F-Planänderung, Bereich „Zwischen den Gleisen“.

2. ART UND MASS DER NUTZUNG

Im zur Zeit geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des künftig aufzustellenden Bebauungsplanes soll die zu vollziehende Änderung des Flächennutzungsplanes den in Rede stehenden Bereich als „Wohnbaufläche“ darstellen, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Nutzungsart: WA (Allgemeines Wohngebiet); je Baugrundstück ist nur 1 Wohnhaus mit jeweils max. 2 Wohnungen zulässig.

Zulässige Geschoszahl: II

Zulässige Grundflächenzahl: GRZ = 0,3,

zulässige Geschossflächenzahl: GFZ = 0,5,

Zulässige Dachneigung: 0-45°, Flachdächer sind zu begrünen,

Zulässige Gebäudehöhe: 10,00 m, gemessen vom natürlichen Erdschnitt des Geländes.

3. ERSCHLIESSUNG

Die **Verkehrerschließung** erfolgt durch verkehrsgerechten Anschluss an die Ortsstraße „Im Schacht“ (Kreisstraße Nr. 59 innerhalb der Ortsdurchfahrt).

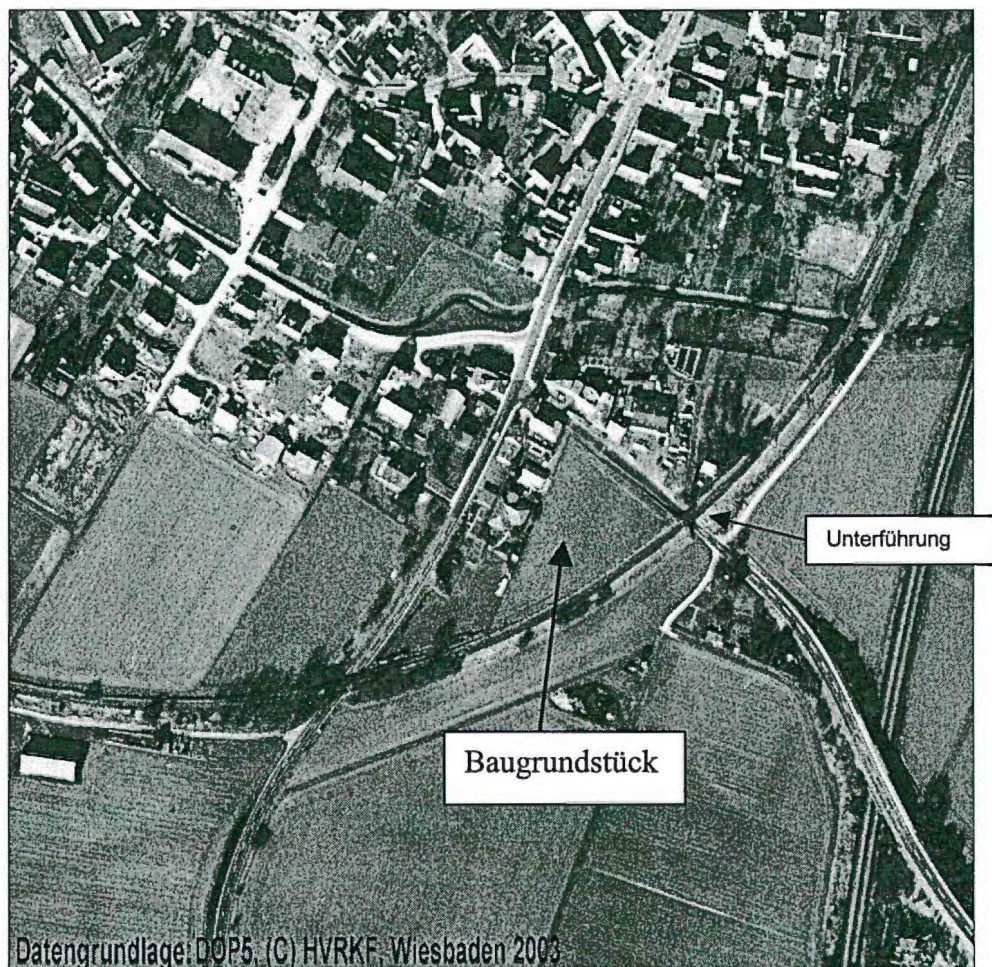
Die **Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** ist gesichert (Mittelhessische Wasserwerke). Das Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Der erforderliche Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwasserrohrnetz gedeckt werden. Die hierzu ergangene Stellungnahme der Mittelhessischen Wasserwerke vom 04.08.2004 und die darin enthaltenen Hinweise werden beachtet.

Die **Abwasserableitung** aus dem Baugebiet ist durch Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar. Hauptsammler liegt in der Straße „Im Schacht“, Anschluss des Ortsteiles an die **Kläranlage** ist vorhanden.

Gemäß § 51 Abs. 3 HWG ist Niederschlagswasser zu verwerten und, sofern es die Bodenverhältnisse erlauben, zur Versickerung zu bringen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Nach den Textfestsetzungen sind die befestigten Flächen der Wege, Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze etc. in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Die **Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie** wird sichergestellt.

Fernmelde-Telefoneinrichtungen werden von der Telekom AG verlegt und unterhalten.



4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Nach der durch das Bauplanungsrecht i.V. mit dem Naturschutzrecht vorgegebenen Systematik sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe zu mindern und ggf. auszugleichen. Der mit der geplanten Nutzung potenziell verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist als vertretbar einzustufen

- Zum einen spricht für das Gebiet die sofortige Verfügbarkeit der von den Grundstückseignern beabsichtigten baulichen Nutzung für Wohnzwecke und damit verbunden unmittelbare Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (sozialgerechte Bodennutzung). Darüber hinaus besitzt die (gegenwärtig als Intensivacker genutzte) Fläche keine schützenswerte naturschutzfachliche Besonderheit.
- Für die Naherholung ist die intensiv genutzte Ackerfläche ebenfalls nicht bedeutsam. Die fußläufige Erschließung der freien Feldflur durch die Unterführung der K 59 zur Naherholung ist (bisher und bleibt) sichergestellt.
- Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hinsichtlich schützenswerter landschaftsästhetischer Aspekte ist auch nicht zu befürchten. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.
- Die am Bahndamm vorhandenen Saumstrukturen mit Entwicklungspotenzial werden nicht beeinträchtigt. Durch entsprechende Festsetzungen für die naturnahe Gestaltung der Gartenflächen kann die erforderliche Pufferwirkung zur Wohnnutzung sichergestellt werden.
- Die zur Bebauung in Aussicht genommenen Flächen besitzen ferner keine Bedeutung für den Aufbau und Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Der mit dem Vorhaben verbundene potenzielle Eingriff soll durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 1a Abs.3 BauGB für Maßnahmen innerhalb des Baugebietes und darüber hinaus durch die Zuordnung nach § 5 Abs. 2a BauGB bzw. 9 Abs. 1a BauGB der vorgesehenen Ausgleichsfläche Gemarkung Niederwalgern, Flur 3, Flst. 24 (Bezeichnung der Lage: „An der Sonnenseite“ mit einer Fläche von 466 m²) und der darauf vorgesehenen Maßnahme: Umwandlung der intensiv genutzten Wirtschaftswiese zu einer extensiv genutzten Frischwiese und außerdem durch die innerhalb des Baugebiets festgesetzte Streuobstwiese ausgeglichen werden.

Der mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 29.01.2004, Aktz.: V/53.2 - P 15.6 Weim, unbeanstandet der Gemeinde zurück gegebene Landschaftsplan vom Oktober 2003 (Integrierter Fachplan Naturschutz) beinhaltet sowohl für die Eingriffsfläche Flur 4, Flst. 5 als auch für die Ausgleichsfläche Flur 3, Flst. 24 weder in der Bestandsanalyse noch im Entwicklungsteil Nutzungen, Strukturen, Landschaftsfaktoren, Planungen oder Maßnahmen, die der beabsichtigten Bauleitplanung entgegenstehen.

Beide Flächen werden vom LSG „Lahn-Dill-Bergland“ oder vom Geltungsbereich der Landschaftsverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ nicht erfasst. Das Eingriffsgrundstück Flur, Flst. 5 gehört auch nicht zu den ökologisch sensiblen Bereichen, auf deren Bebauung verzichtet werden soll.

In der Klimakarte 4 sind ebenfalls keine Eintragungen das Baugebiet tangierend ersichtlich.

Die PNV Karte 5 des Landschaftsplanes weist für die Ausgleichsfläche Flur 3, Flst. 24 die Potenz für Perlgras Buchenwald auf.

Nach der Karte 8 Biotopverbund wird die Ausgleichsfläche dem mageren Extensivgrünland zugeordnet.

In der Karte 13 Standorteignung ist die Baufläche „für Ackernutzung als gut (A 1)“, die Ausgleichsfläche als „mittel (A 2)“ bewertet.

Nach der Karte 14b Landwirtschaft ist die Ausgleichsfläche als Grünland dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht, die Eingriffsfläche als Ackerland.

Die Realnutzungskarte 18 bezieht die Ausgleichsfläche in die trocken frischen Standorte ein; die Eingriffsfläche ist als Ackerfläche dargestellt.

Im Entwicklungsplan Karte 19, Südteil, sind beide Flächen weder in Planungen noch in Maßnahmen einbezogen; d. h. : Sie sind ergänzender Planung der Gemeinde nicht bereits entzogen.

Nach Auffassung der Gemeinde stellt die **Eingriffsfläche** eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsflächen im südlichen Bereich des Ortsteiles Niederwalgern dar, zumal hierdurch auch bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktureinrichtungen in der Ortsdurchfahrt der K 59, Ortsstraße „Im Schacht“ genutzt werden können. Der mit der Bebauung einhergehende Verlust an landwirtschaftlich für den Ackerbau gut nutzbarer Fläche ist angesichts der generell derzeit gegebenen Umstrukturierung in der Landwirtschaft nicht so bedeutsam, dass dadurch agrarstrukturelle Belange nachhaltig negativ beeinflusst werden könnten.

Die vorgesehene zusätzliche Ausgleichsfläche Flur 3, Flst. 24 mit Ausgleichsmaßnahme „extensiv genutzte Frischwiese“ stellt eine sinnvolle Ergänzung der im Landschaftsplan der Gemeinde in diesem Gemarkungsbereich südlich des Ortsteiles Wenkbach dargestellten Planungen dar.

Für den benachbarten Biototyp 74 ist im Landschaftsplan in der Maßnahmentabelle „Streuobst, naturnahes Grünland, Extensivgrünland“ vorgesehen; das heißt: Die Planung entspricht dem Konzept des Landschaftsplans.

Die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.09.2004 enthaltene Skepsis zu dieser Teilkompensationsmaßnahme wird nicht geteilt. Zwar kann die Maßnahme allein schon aufgrund der Fläche keinen vollständigen Ausgleich für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft leisten. Ein Teilkompensationspotenzial kann aber nicht in Abrede gestellt werden.

Es handelt sich derzeit um eine intensiv genutzte Grünlandfläche (Wirtschaftsgrünland) mit artenarmer Ausprägung;

Artenbestand derzeit hauptsächlich:

- gew. Löwenzahn
- Knäuelgras
- Wiesenfuchsschwanz

- Spitzwegerich
- vereinzelt auch Wiesenkerbel

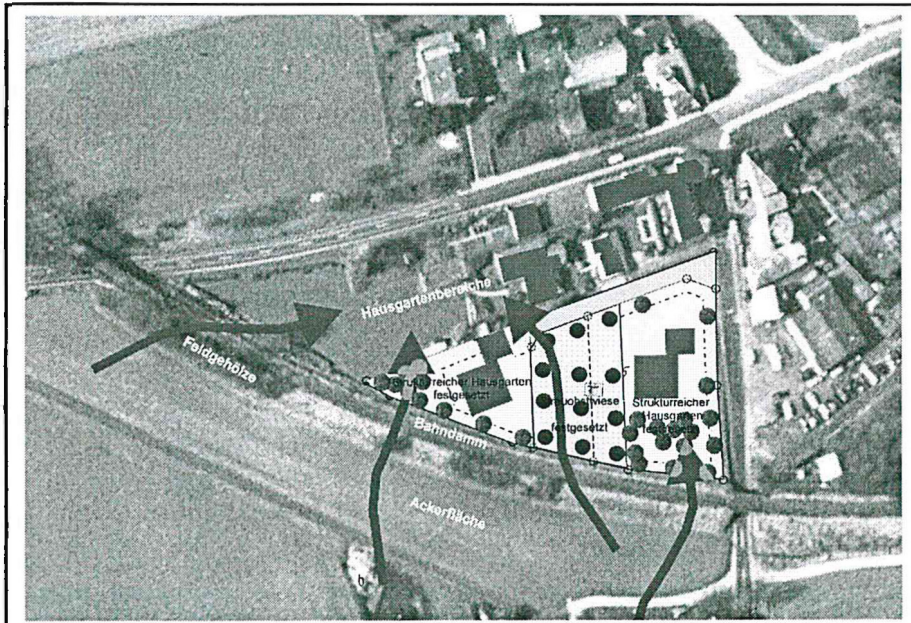
Die geplante und festgesetzte Extensivierung und Ausmagerung lehnt sich an das Gesamtkonzept der Biotopverbundplanung gemäß Karte 8 des Landschaftsplanes an, wonach zusammenhängende magere Extensivgrünlandflächen als wünschenswertes Ziel genannt werden. Unabhängig von der Größe der Fläche ist das Grundstück nach Durchführung der Maßnahme ein Mosaikstein zur Realisierung dieser Verbundplanung, wobei die Artenzahl durch die Extensivierung erheblich gesteigert werden kann. Dies betrifft nicht nur die Flora sondern auch die Kleintierordnungen (z. B.: Heuschrecken, Laufkäfer, Schmetterlinge usw.).

Typische Arten bei artenreichen Glatthaferwiesen z. B:

- Rundblättrige Glockenblume
- Feldthymian
- Kleines Habichtskraut
- Hornklee
- Rotschwengel
- u. dergl.

Zur von der UNB in der Stellungnahme vom 10.09.2004 aufgeworfenen Frage, ob nicht im Blick auf eine flächenschonende und nachhaltige Ortsentwicklung eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll sei und deshalb statt 2 besser 4 Baugrundstücke im Baugebiet untergebracht werden sollten, ist zu bemerken, dass diese Frage bereits in der Vorabstimmung geprüft und abwägend zugunsten der von der Gemeinde mit den Vorhabenträgern abgestimmten Konzeption entschieden wurde.

Dies hat zugleich den Vorteil, dass hierdurch auch eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und durch die geplante Streuobstwiese auf dem Flst. 5 eine Verbindung der Gartenbereiche auf dem Nachbargrundstück Flst.4 mit dem freien Landschaftsraum und trotzdem eine klare Abgrenzung des bebauten Ortsrandes zur freien Landschaft erreicht wird.



Zugleich wird durch die Streuobstwiese und durch die strukturreichen Hausgärten eine Übernahme der historisch entwickelten (früher in ländlichen Siedlungsformen generell vorhandenen) Ortsrandgestaltung erzielt.

Darüber hinaus wird angesichts der von der UNB in deren Stellungnahme vom 13.09.2004 unterstellten Größe der Eingriffsfläche von „fast 4000 qm“ auf die beigefügte Flächenberechnung im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung analog AAV verwiesen:

Danach ergibt sich folgende Flächenaufteilung nach Durchführung der Planung:

Gesamtfläche des Grundstücks Flur 4, Flst. 5:	3.956,00 m ²
Flächenaufteilung nach Bebauungsplan:	
Verkehrsfläche: 60 m x 4,50 m	= 0.270 m ²
Baugrundstück 1: 40 m x 50 m/2	= 1.000 m ²
Baugrundstück 2: ½ x (50 m + 60 m) x 29	= 1.600 m ²
Streuobstwiese: 3956 m ² - 2870	= 1.086 m ²
Maximal versiegelbare Fläche bei GRZ = 0,3:	
1. voll versiegelbar: (1000 + 1600) x 0,3	= 0.780 m ²
2. wasserdurchlässig (1000 + 1600) x 0,15	= 0.390 m ²
Strukturreiche Hausgärten:	
2600 m ² - (780 + 390)	= 1.430 m ²

Das heißt: Geplant sind zwei Baugrundstücke mit 1000m² und 1600 m² Grundstücksgröße. Bei einer GRZ von 0,3 können bei Berücksichtigung von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO maximal 1170 m² Boden versiegelt werden; zusätzlich sind 270 m² Verkehrsfläche zu berücksichtigen; zusammen = 1.440 m².

1430 m² sind als strukturreiche Hausgärten zu gestalten, 1086 m² werden Streuobstwiese; zusammen = 2.516 m² bleiben also dem Medium **Boden** zur Bio- und Grünmasseproduktion (z.B. Vorbereitung von Photosyntheseleistungen durch grüne Pflanzen) und als Träger elementarer biochemischer Prozesse im Naturhaushalt in vollem Umfange erhalten – das sind mehr als 63 % der Fläche des Geltungsbereiches, wobei zu berücksichtigen ist, dass gleichzeitig eine erhebliche Aufwertung in naturschutzfachlichem Sinne erfolgt, da gegenwärtig die in Anspruch genommene Fläche intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Sie besitzt derzeit weder eine (hochwertige) Biotopqualität noch einen gewissen Artenreichtum (s. auch „Leitbild“ nach § 3 HENatG alte Fassung, jetzt § 4 HENatG in der Fassung vom 18.06.2002). Die Fläche ist nicht reliefiert, bar jedes Gehölzes und im Sinne der landwirtschaftlichen Ertragsbemühungen im landwirtschaftlich als Acker genutzten Teilbereich 'nutzungsoptimiert', d.h. maschinengängig ohne strukturelle Störfaktoren (Bodensenken, Bäume, Hecken, nennenswerte Ackerrandstreifen etc.) mit allen negativen Konsequenzen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

5. HINWEISE

Altlasten/Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Es handelt sich auch nicht um einen Altstandort i. S. des Hessischen Altlastengesetzes.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht bekannt und durch Interpretation der vorliegenden auf Seite

Gemeinde Weimar (Lahn)

Ortsteil Niederwalgern, Flur 4, Flst. 5 und Flur 3, Flst. 24

-Satzungsexemplar-

3 abgedruckten Luftbildkarte des Hess. Landesvermessungsamtes auch nicht unbedingt zu vermuten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gleichwohl zur Sicherung und Dokumentation eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler i. S. § 19 Denkmalschutzgesetz ein entsprechender Hinweis gemäß § 20 ff., Hess. Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG:

Im vorliegenden Falle ist von der obligatorischen Umweltprüfung nach §§ 2 und 2 a BauGB 2004 abgesehen, da das Aufstellungsverfahren schon vor dem 20.07. 2004 begonnen wurde und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch 98 (BauGB 98) in der seit 03.08. 2001 geltenden Fassung ist aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes, der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und der vorgesehenen Nutzung nicht erforderlich und deshalb auch nicht vorgesehen.

Felsberg/Weimar, den 2005

Dipl.-Ing. Michael Kranixfeld

Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Obere Birkenallee 3

34587 Felsberg/Hessen

Telefon : 05662/6646

Fax: 05662/6893



Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Weimar (Lahn)

(Muth), Bürgermeister