



Marktflecken Villmar, Ortsteil Langhecke

Aufhebung des Bebauungsplans „Kirchstraße“

Begründung



Planstand: Entwurf 08/2023

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Baurecht.....	5
3.4	Verfahren.....	6
4	Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Denkmalschutz	6
4.1.1	Gewässerschutz.....	6
4.1.2	Immissionsschutz	7
4.1.3	Bodenschutz.....	7
4.2	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege	7

Wetzlar, August 2023

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Ortsteil Langhecke sollen weitere Bauplätze für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Dafür ist die Verlängerung der Straße „Am Schulberg“ und die Ausweisung eines ergänzenden Baugebietes vorgesehen. Hierfür wird der Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“ aufgestellt.

Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sind Abstimmungsergebnisse der Gemeinde Villmar mit dem Regierungspräsidium Gießen als Obere Landesplanungsbehörde. Die raumordnerische Zustimmung zu dem Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“ ist unter dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB an die Voraussetzung gebunden, dass der rechtskräftige aber nicht umgesetzte Bebauungsplan „Kirchstraße“ aufgehoben wird.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch zukünftig nicht zu erwarten weil die Bebauung der Grundstücke wegen der Lage der Grundstücke in einem Bergsenkungsgebiet kaum möglich ist.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Langhecke. Es umfasst in der Flur 8 die Flurstücke 16, 17, 18/1, 18/2, 60, 61/1 66/15 und 65/15 nördlich des örtlichen Friedhofs in der Kirchstraße.

Die Grundstücke im Aufhebungsbereich sind überwiegend nicht genutzt. Die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2 werden von einem gepflasterten Fußweg mit Treppenanlage gequert, der die Kirchstraße mit der Ortsdurchfahrt (Leistenbachstraße) verbindet. Das Gelände fällt von der Kirchstraße aus nach Norden ab. Im Talgrund verläuft der im Ortsbereich verrohrte Leistenbach. Die Flächen im Plangebiet neben dem Fußweg sind mit Vegetation in mehrjährigem Sukzessionsstadium bewachsen.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ im Ortsteil Langhecke



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

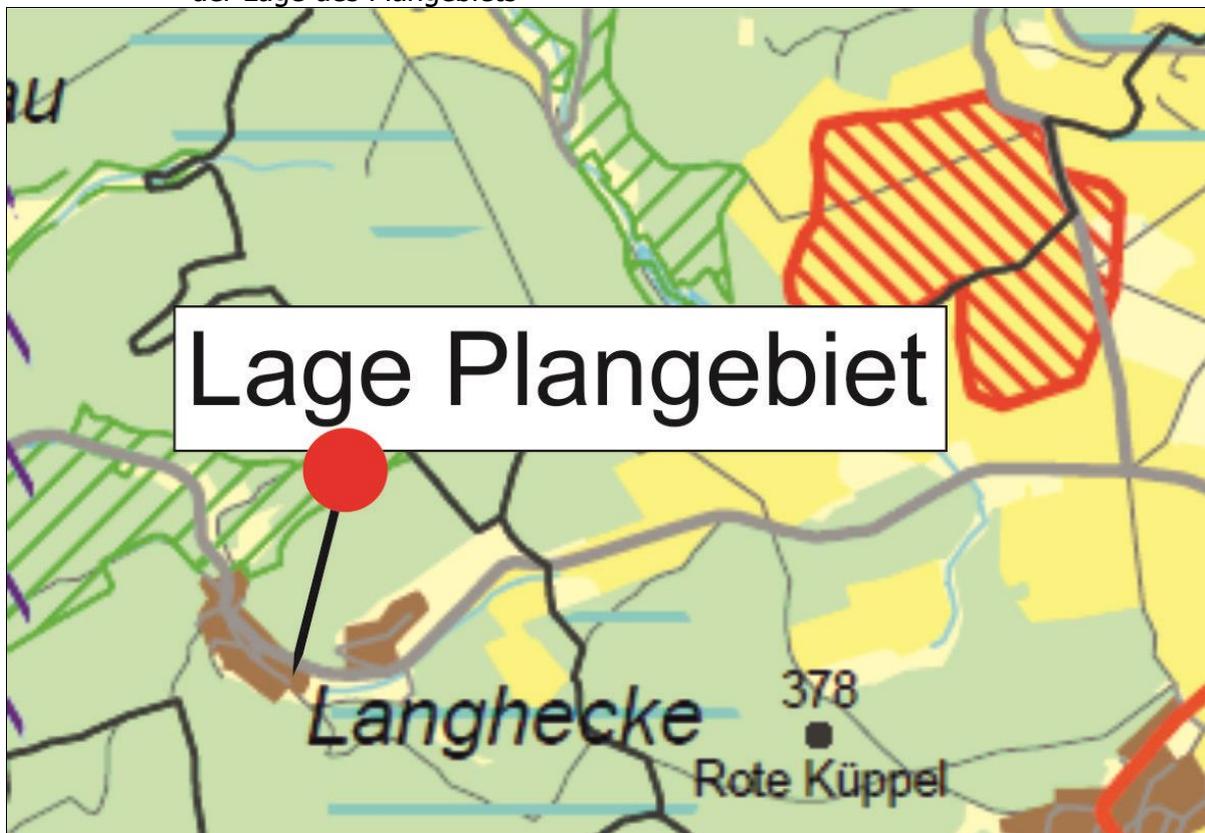
Der Gemeindeverwaltung liegen für den Marktflecken Villmar 72 Bauplatzbewerbungen vor, für den Ortsteil Langhecke 8 (Stand: August 2023). Die Nachfrage kann im Siedlungsbestand nicht erfüllt werden, so dass zur Ausweisung benötigter Bauplätze der Bebauungsplan „Rolzhäuserhoffeld II“ aufgestellt wird. Zur Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung ist im Gegenzug die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ erforderlich.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Marktflecken Villmar sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Danach liegt der Planbereich innerhalb von *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*.

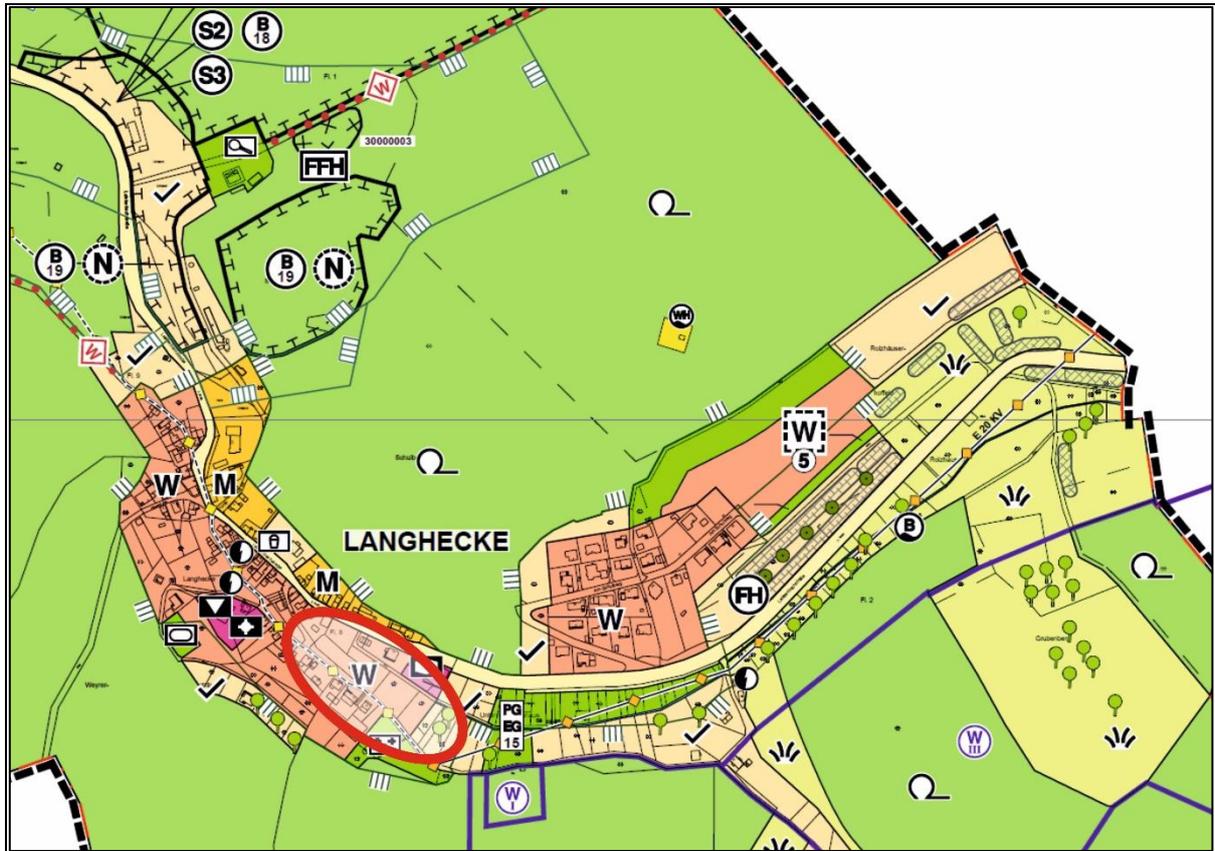
Nach den Abstimmungen der Gemeinde mit der oberen Landesplanungsbehörde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rolzhäuserhoffeld II“ stellt das Regierungspräsidium fest, dass die mit der Ausweisung ermöglichten Baugrundstücke über den Eigenbedarf hinausgehen und bindet die Zustimmung zu dem Bebauungsplan an die Voraussetzung, dass bisher nicht genutzte aber rechtskräftig ausgewiesene Baugrundstücke aufgehoben werden. Insoweit löst die raumordnerische Anpassungspflicht die Planungspflicht der Gemeinde aus (hier Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“).

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



3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



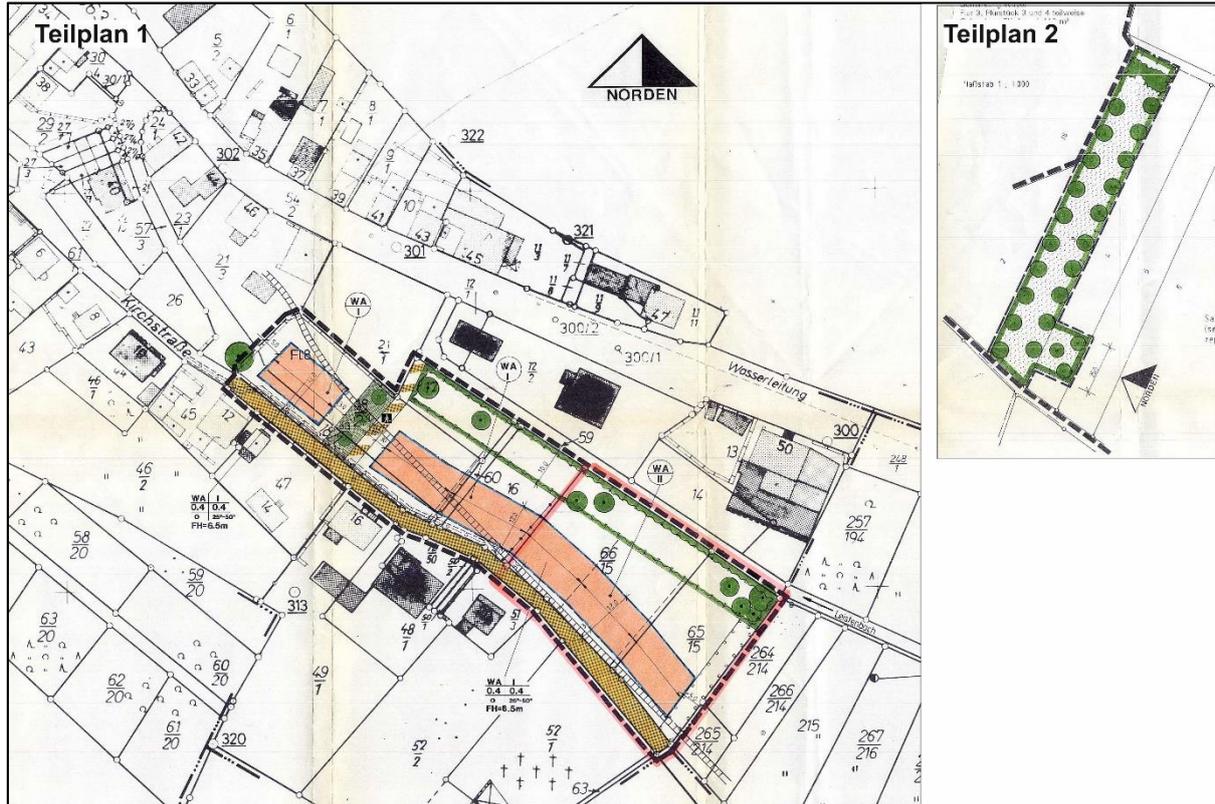
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche Bestand.

3.3 Baurecht

Der Bebauungsplan Kirchstraße setzt in seinem Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche (Kirchstraße) fest. Der Verbindungsweg zwischen Kirchstraße und Leistenbachstraße ist Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Grundstücksteile entlang des Leistenbachs und eine Teilfläche westlich neben dem Fußweg sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In einem zweiten Geltungsbereich sind weitere Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Die im Geltungsbereich erfassten Flächen im Osten des Plangebiets wurden im Rahmen des Anzeigeverfahrens beanstandet (Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 11.10.1995)

Abbildung 4: Plankarten des Bebauungsplans „Kirchstraße“ in Villmar-Langhecke



3.4 Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Verfahrensbeschleunigende Vorschriften im Sinne des § 13 BauGB greifen für die Aufhebung nicht, die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

4 Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Auf die öffentlichen Belange hat die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erkennbaren Auswirkungen bzw. ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Ob ein Vorhaben im Einzelfall nach § 34 BauGB zulässig sein kann wäre im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens (ggf. Bauvoranfrage) zu prüfen.

4.1 Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind nicht betroffen. Der Planbereich liegt außerhalb im Anschluss an die für den Ortsteil Langhecke ausgewiesene Gesamtanlage. Kulturdenkmäler sind im Planbereich oder seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden

4.1.1 Gewässerschutz

Grundwasser

Grundwasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer

Der Planbereich liegt am Leistenbach, der in diesem Abschnitt verrohrt ist. Ein Überschwemmungsgebiet ist für das Gewässer nicht festgestellt.

4.1.2 Immissionsschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat auf die Belange des Immissionsschutzes keine Auswirkungen.

4.1.3 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Hinweise auf Altflächen sind in dem Aufhebungsbereich nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz

Mit der Rücknahme bauleitplanerisch festgesetzter Baurechte werden mögliche Bodeneingriffe vermieden.

4.2 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft zurückgenommen. Gleichzeitig sind die festgesetzten Ausgleichsflächen nicht mehr Gegenstand der Planung. Die entsprechenden Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang auch nicht mehr erforderlich, da bisher zulässige Eingriffe zurückgenommen werden.

Neue Eingriffe werden durch das Planungsverfahren nicht vorbereitet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Ungeachtet der Aufhebung des Bebauungsplanes wären die selbstständig geltenden Vorschriften des Naturschutzgesetzes im Rahmen von Vorhabenplanungen zu beachten. Die Planung bereitet keine Änderung des Schutzstatus vor.
