

Marktflecken Weilmünster



Ortsteil Möttau

1. Änderung des Bebauungsplans „Backhausweg“

(1. Ergänzung zu dem Bebauungsplan Teilplan „Flur 10“)

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planaufstellungsverfahren	4
4	Inhalte des Änderungsplanes	4

Weilmünster und Wetzlar, Januar 2021

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die städtebauliche Entwicklung im Süden von Möttau (die Baugebiete um den Backhausweg, Am Sonnenweg, Lickertshain) hat Bebauungspläne aus den Jahren 1976 („Vor dem Lickertshain“) und 1963 („Teilplan Flur 10“) zur Grundlage. Am Südrand wurde 2019 die 1. Ergänzung „Backhausweg“ zu dem Teilplan Flur 10 aufgestellt, mit dem vorhandene städtebauliche Strukturen, die bis dahin nach § 35 BauGB als Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen waren, erfasst wurden.

Ziel dieser Planung war es, durch die Überplanung der beiden Randgrundstücke des Backhausweges zum Wald eine städtebauliche Neuordnung und Abrundung des Gebietes vorzunehmen, die den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, einer ungeordneten Entwicklung im bisherigen Außenbereich Grenzen setzt und den Anforderungen an eine geordnete zukünftige Entwicklungsmöglichkeit Rechnung trägt.

Im Zuge der Bearbeitung eines Bauantrags wurden Vermessungsarbeiten durchgeführt. Dabei wurden Abweichungen zu den auf Grundlage katasteramtlicher Darstellungen getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan festgestellt. Eine für die Erteilung einer Baugenehmigung notwendige Befreiung wurde nicht in Aussicht gestellt, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes „Backhausweg“ erforderlich geworden ist.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird nicht verändert, öffentliche Belange werden nicht neu oder stärker betroffen. Die Änderung vollzieht lediglich vermessene Geländeverhältnisse nach und berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, so dass für das Änderungsverfahren die Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) angewendet werden.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Abgrenzung und räumliche Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.earth, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Backhausweg“ und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 21/2 und 98/4 tlw. in der Gemarkung Möttau. Der Bebauungsplan „Backhausweg“ schließt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Teilplan Flur 10“ (1963) und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Lickertshain“ (1976) an.

Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich des Backhausweges.

Nordwestlich und westlich grenzt Wohnnutzung mit freistehenden Einfamilienhäusern an. Südlich verläuft der Seitengrundbach, dahinter schließt die freie Feldflur an. Im Norden setzt der Bebauungsplan „Vor dem Lickertshain“ nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Im Osten grenzt Wald an.

Das Plangebiet ist mit einem Wohnhaus, Nebenanlagen und Garagen bebaut. Die Freiflächen werden zum größten Teil als Freizeitgärten genutzt. Der südliche und östliche Randbereich von Flst. 21/2, ein dicht bewachsener Hangbereich, ist ungenutzt und unterliegt der natürlichen Sukzession.

Das Plangebiet ist ca. 3.510 m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Änderungsplan werden die getroffenen Festsetzungen kleinräumig an die durch Geländevermessungen festgestellten örtlichen Verhältnisse angepasst. Für das Änderungsverfahren werden die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die festgesetzte bauliche Nutzung bleibt bestehen.
- 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, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

4 Inhalte des Änderungsplanes

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes „Backhausweg“ ausschließlich die Anpassung der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und der Verkehrsfläche an die durch Vermessung festgestellte örtliche Situation. Gegenstand des Ausgangsplanes war es, zur Schaffung verbindlicher Regelungen für die geordnete Entwicklung am Ortsrandbereich die bestehenden baulichen Anlagen im Verhältnis zu den Verkehrsflächen zu erfassen. Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte die Abgrenzung der Flächen nach den örtlichen Inaugenscheinnahmen auf der Basis des Liegenschaftskatasters. Vermessungsarbeiten zum Zuge der Bauantragstellung haben Abweichungen zwischen tatsächlichem Bestand und Plandarstellungen aufgezeigt. Inhaltlich und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen ist die Änderung redaktioneller Natur.

Für die Umsetzung ergibt sich jedoch das Erfordernis zur Neuordnung von Grundstücksgrenzen. Ein Abschnitt des Flurstücks 98/4 (Wegeparzelle) wird dem Privatgrundstück zugeschlagen. Die Wegeparzelle behält eine Breite von mindestens 6 m. Für die Abwicklung des hier ausschließlich zu berücksichtigenden forstwirtschaftlichen Verkehrs (Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Forstweg*) ausreichend. Die bestehende Fahrbahnfläche (Asphalt) bleibt unverändert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Backhausweg“ behalten unverändert Gültigkeit.

Abbildung 2: Gegenüberstellung Ausgangsplan und Änderungsplan

