

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



Bebauungsplan

„Am Waldsee 3“

im Ortsteil Probbach

Parallele **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Planbereich des BBPL „Am Waldsee 3“

im Ortsteil Probbach

- **Gemeinsame Begründung** -

**Exemplar der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

April 2024

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Verfahren.....	2
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.4	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld.....	2
1.5	Regionalplan.....	3
1.6	Flächennutzungsplanung.....	3
1.7	Schutzgebiete.....	4
2.	Städtebauliches Konzept.....	4
2.1	Grundlagen.....	4
2.2	Erschließung.....	5
2.3	Ver- und Entsorgung.....	5
2.4	Eingrünung.....	6
3.	Festsetzungen.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.4	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ).....	7
3.5	Sonstige Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.8	Verkehrsflächen.....	8
3.9	Flächen für die Versorgung.....	8
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung des Marktflecken Mengerskirchen hat am 30.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Waldsee 3“ beschlossen¹. Hintergrund sind die baulichen Erweiterungsabsichten des Eigentümers. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück ist als „Wohngebäude mit Gästehausbetrieb“ genehmigt². Es dient unter anderem als Seminarhaus für Yoga- und Meditationsretreats, Workshops, Tanz, Selbsterfahrung und Team-Events. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Landhotel, welches sich aufgrund der ungestörten Lage am Waldrand für eine therapeutische Einrichtung sehr gut eignet.



Die Kapazitäten des (Haupt-) Hauses sind allerdings begrenzt und reichen insbesondere für die Unterbringung von Seminargästen nicht aus. Um die Nutzung des Gebäudes nachhaltig zu sichern, sieht das Nutzungskonzept daher das Abstellen von Wohnmobilen und den Bau von kleinen

¹ Mit gleichem Datum wurde die Änderung des südlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplanes Am Waldsee 1 beschlossen. Diese Planung wird zurzeit nicht weiterverfolgt.

² Landkreis Limburg Weilburg, Az.: 30.71-B.Nr. 0575/19V10 vom 23.10.2019

Wohngebäuden oder mobilen Gebäuden für das vorübergehende Bewohnen durch einen wechselnden Personenkreis vor.

Da sich die angestrebte Nutzung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wesentlich unterscheidet, soll es gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gäste- und Seminarhaus inkl. Wohnmobilstellplatz“ entwickelt werden.

1.2 Verfahren

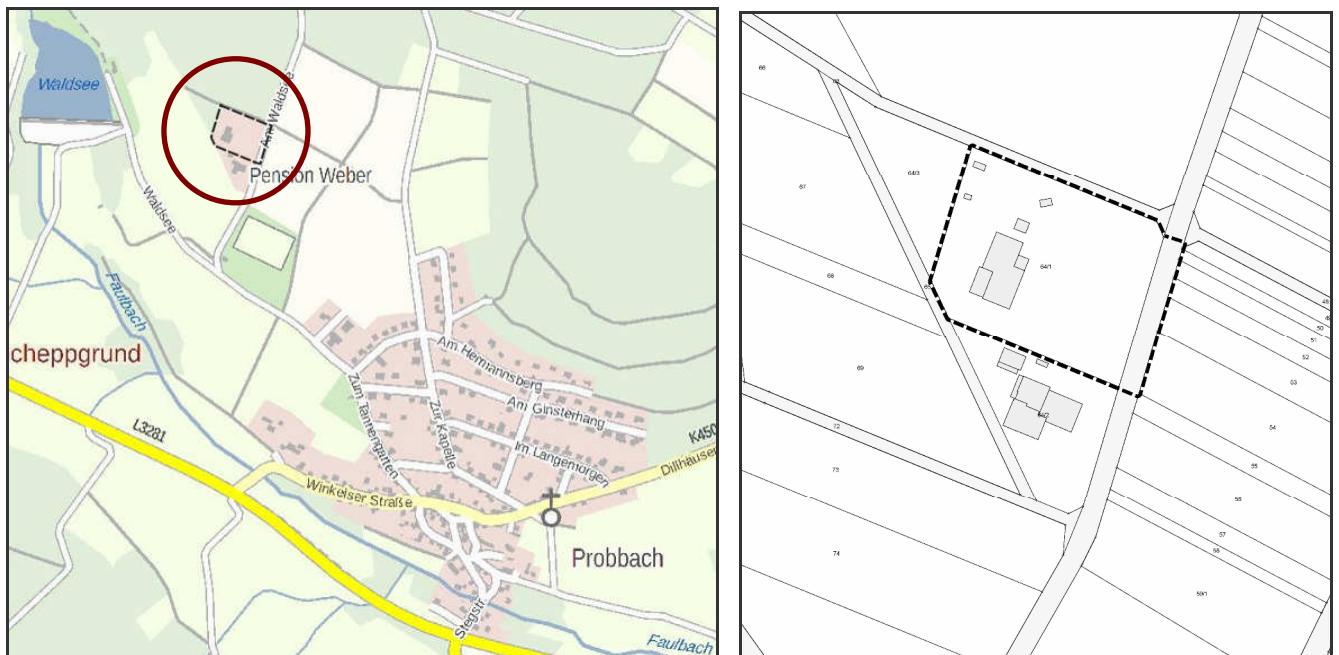
Aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine Vereinfachung des Verfahrens (§§13, 13a BauGB) nicht möglich. Das Verfahren wird daher im Regelverfahren inkl. frühzeitiger Beteiligung und Umweltprüfung durchgeführt.

Die Offenlegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) fand im Dezember 2022 statt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (4 (1) BauGB) fand im Zeitraum vom Dezember 2022 bis Januar 2023 statt.

Die vorliegende Begründung dient als Unterlage zur Beteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind bereits eingeflossen.

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich außerhalb in der Gemarkung Probbach. Er umfasst in der Flur 5 das Flurstück 64/1 sowie Flurstück 60 (Straße „Am Waldsee“) teilweise. Die Größe beträgt insgesamt rund 0,7 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

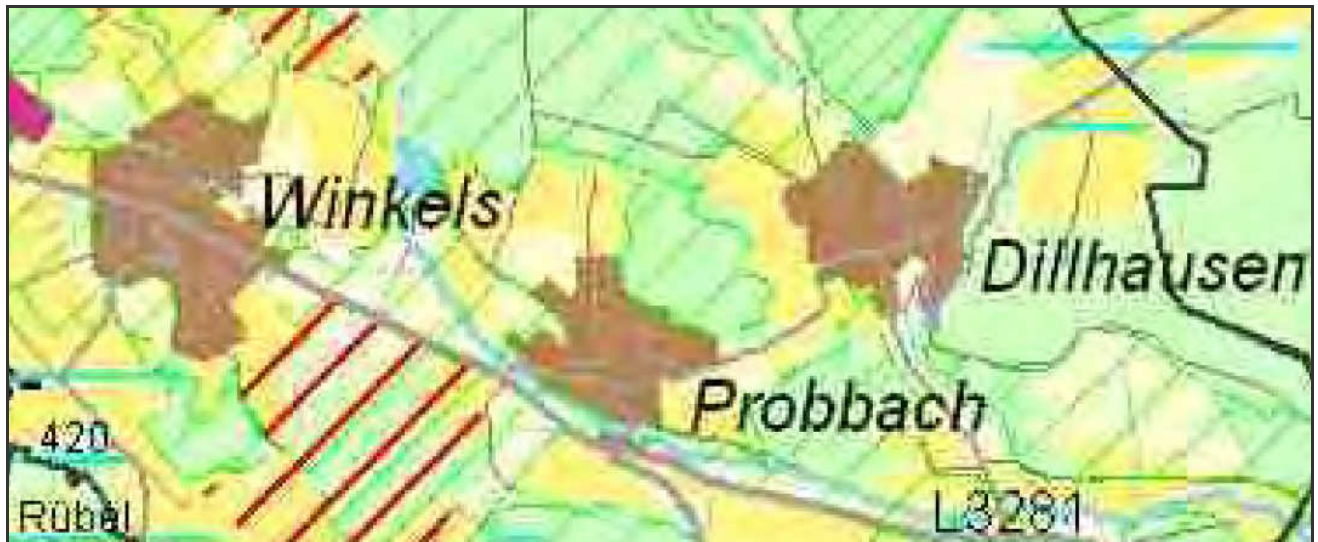
1.4 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Der Geltungsbereich wird aktuell als Wohn- und Seminarhaus, Zier- und Nutzgarten sowie als Stellplätze genutzt. Entlang der östlichen Grenze befindet sich die Straße „Am Waldsee“ als Haupteinfahrt. Die Fläche ist insgesamt nach Süden exponiert. Sie liegt auf einer Höhe zwischen 291 m und 297 m ü. NN und weist eine relativ gleichmäßige Hangneigung von rund 1 % auf.

Im Westen und Norden schließt Wald an. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Waldsee“ (1999, SO Hotel) an. Im Osten befinden sich ausgedehnt landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Entfernung zum Ortskern von Probbach beträgt ca. 750 m.

1.5 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen liegt die Fläche im Vorrang- oder Vorbehalts-Gebiet Landwirtschaft.

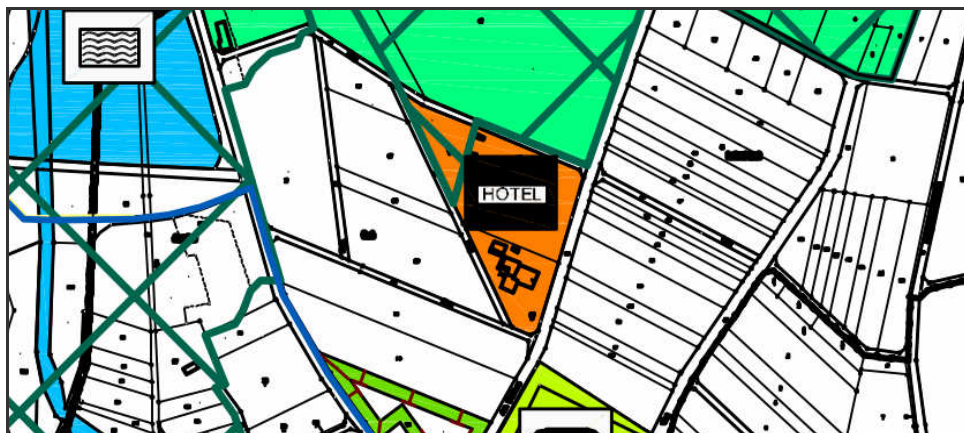


Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

Eine zweifelsfreie Zuordnung der Planfläche lässt sich der Regionalplankarte maßstabsbedingt nicht entnehmen. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung werden durch das Vorhaben zwar berührt, sind aber aufgrund der Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung. Zudem handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung. Aufgrund des besonderen Charakters der Einrichtung (u.a. therapeutische Meditation) ist die Lage außerhalb zusammenhängender Siedlungsbereiche erwünscht. Vergleichbare Einrichtungen sind im Umkreis nicht vorhanden.

1.6 Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 ist die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tagung/Restaurant“ ausgewiesen. Die geplante Nutzung lässt sich zwar unter dem Oberbegriff „Hotel“ einstufen³, umfasst aber nicht die auch beabsichtigte Nutzung Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen (unmaßstäblich)

³ Ein Hotel ist ein Beherbergungs- und Verpflegungsbetrieb für Gäste gegen Bezahlung. Es ist ein touristisches, dem Hotel- und Gaststättengewerbe zuzuordnendes Unternehmen.

Daher ist der Flächennutzungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen, welches parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist lediglich die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche zu ergänzen, die Darstellung der Sonderbaufläche bleibt davon unberührt.



Ausschnitt aus der Legende des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mengerskirchen

Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird wie folgt ergänzt:

- Hotel / Tagung / Restaurant / Wohnmobilstellplatz.

Nähere Bestimmungen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans vorbehalten (siehe unten).

1.7 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Grundlagen

Nordwestlich von Probbach befinden sich in der Nähe zum Waldsee 2 Hotelbetriebe. Der südliche Betrieb wurde auf der Grundlage eines im Jahr 1999 aufgestellten Bebauungsplans planungsrechtlich geordnet. Für den nördlichen Betrieb fehlt eine solche Regelung bisher.

Anlässlich konkreter Umbaupläne des aktuellen Eigentümers soll nun auch der andere Betrieb planungsrechtlich geordnet werden, um im Hinblick auf die konkret geplanten Baumaßnahmen sowie für die Zukunft die zulässigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten eindeutig zu regeln.

Die städtebauliche Grundkonzeption sieht keine Erweiterung oder Umbau des Bestandsgebäudes vor. Die zurzeit begrenzten Unterbringungsmöglichkeiten sollen durch kleine Einzelgebäude mit begrenzter Grundfläche sowie die Möglichkeit zur vorübergehenden Aufstellung von Wohnmobilen angemessen ergänzt werden. Die Nutzung ist grundsätzlich dem Beherbergungsbetrieb im Bestandsgebäude angegliedert. Dies gilt auch für die Wohnmobilstellplätze. Dieses Angebot richtet sich vor allem an Seminarteilnehmer, welche mit dem eigenen Wohnmobil anreisen möchten. Die erforderlichen Sanitäreinrichtung werden im Haupthaus untergebracht.

Die einzurichtenden Stellplätze für Wohnmobile bzw. kleine Wohngebäude sollen nur auf der östlichen der Erschließungsstraße zugewandten Seite angeordnet werden. Die Rückseite (Westseite) des Gebäudes soll weiterhin einer ungestörten Gartennutzung bzw. Freiflächennutzung dienen. Daher wird das Sondergebiet in zwei Teilgebiete gegliedert und die zulässige bauliche Nutzung im östlichen Teil entsprechend beschränkt.



Skizze zur beispielhaften Gebäudeanordnung

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Waldsee“. Die Straße besitzt eine Ausbaubreite von ca. 3,50 m. Begegnungsverkehr erfordert ein Ausweichen oder die Mitnutzung der Bankette⁴. Aufgrund des sehr geringen erwarteten Verkehrsaufkommens ist die Straßenbreite ausreichend. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die Straße dient ansonsten nur dem land- und fortwirtschaftlichen Verkehr und ist nur für Anlieger offen.

Im Bereich des Vorhabens beträgt die Parzellenbreite der Straße 9 m, so dass der Raum hier für Ein- und Auswendemanöver ausreicht.

2.3 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsmedien sind in der Straße „Am Waldsee“ verlegt. Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Telekommunikation kann so über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Baufläche wird im zurzeit im Mischsystem entwässert. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll durch Zisternen aufgefangen und z.B. zur Gartenbewässerung verwertet werden. Das auf den Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist einer Rückhalteeinrichtung für die Entnahme von Brauchwasser zuzuführen. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtung muss mindestens 0,2 m³ je 10 m³

⁴ Soweit eine zusätzliche Ausweichmöglichkeit geschaffen werden muss, kann dies über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt werden.

projizierter Dachfläche betragen. Bei geeigneten Untergründen sind zusätzlich Versicherungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies ist Bauantrag nachzuweisen.

2.4 Eingrünung

Das Plangebiet ist nördlich und westlich durch bestehende Waldstrukturen der Einsehbarkeit entzogen. Das gleiche gilt für die Südseite, wo Bebauung angrenzt.

Der Gehölzbestand an der Nordseite des Seminarhauses wird zur Erhaltung festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Rückseitiger Grüngürtel.



Frontseite, rechts markanter Einzelbaum (Kiefer).

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und in zwei Bereiche gegliedert:

Sondergebiet SO 1:

Die Nutzung entspricht der bisherigen Nutzung des Haupthauses als Hotel, Seminar- und Wohngebäude. In diesem SO liegen die Bestandsgebäude.

Sondergebiet SO 2:

In diesem auf der Frontseite des Haupthauses angeordneten Bereich soll die Errichtung von kleinen Wohnungen in Form von kleinen Blockhäusern, Mobilheimen oder Tiny-Häusern ermöglicht werden,

welche als Gästeunterkunft vermietet werden. Ebenfalls zugelassen wird die Nutzung als Wohnmobil-Stellplatz. Dauerhafte Wohneinrichtungen sind nicht vorgesehen und nicht zulässig. Die Nutzung als vorübergehende Wohnung ist der Hauptnutzung des Sondergebietes zuzuordnen. Daher unterliegt die Nutzung im SO 2 dem § 9 (2) BauGB⁵: entfällt die Hauptnutzung durch das Hotel / Seminarhaus ist eine bauliche Nutzung der Grundstücke im SO 2 nicht mehr zulässig.

Eine Fremdvermarktung und -vermietung soll ausgeschlossen werden. Ohne die Hauptnutzung würde sich ansonsten ein selbstständiges Wochenendgebiet oder dergleichen entwickeln. Dies ist an dieser Stelle nicht erwünscht. Soweit bauplanungsrechtliche Instrumentarien nicht ausreichen, ist darüber ein städtebaulicher Vertrag zwischen Grundeigentümer / Betreiber und dem Marktflecken Mengerskirchen abzuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt: Im SO 1: 12 m und im SO 2: 4 m. Eine Überschreitung dieser Höhe ist ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfordert gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundstücksfläche auf die sich die GRZ bezieht. Das zwei Sondergebiete auf dem gleichen Baugrundstück ausgewiesen sollen wurde die Grundfläche als absolute Zahl festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung.

Abweichend von den Regelungen der HBO wird für den Bereich SO2 ein Abstand von 3,50 festgesetzt. Außerdem hier dürfen hier je 2 Kleingebäude aneinandergesetzt werden.

Auf Wunsch der Forstbehörde soll ein Abstand von 35 m zum nördlichen Waldrand von Bebauung freigehalten werden. Dies ist bei der Eintragung der Baugrenzen berücksichtigt.

3.4 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dienen zur Beschränkung der räumlichen Ausdehnung der Baukörper.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird wie folgt festgelegt:

SO1:

Zulässige Grundfläche (GR): 800 m²

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Die Überschreitung der GR für Nebenanlagen ist bis zu 200 m² zulässig.

SO2:

Zulässige Grundfläche (GR): 800 m²

⁵ § 9 (2) BauGB: Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

3.5 Sonstige Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Im SO2 sind insgesamt bis zu 14 Wohneinheiten zulässig. Zulässige Wohneinheiten sind:

- Kleingebäude bis 32 m² Grundfläche und 20 m² Freifläche.
- Wohnmobilstellplatz bis 50 m² Grundfläche.
- Die Überschreitung der GR für Nebenanlagen ist bis zu 800 m² zulässig.

3.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind entweder entlang der Erschließungsstraße oder an der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Der Bau von Garagen ist aufgrund der Landschaftsbildwirkungen unzulässig. Aus demselben Grund sind Nebenanlagen wie z.B. Carports zu beranken bzw. zu einzugrünen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der BauNVO.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu den zulässigen Einfriedungen und den zulässigen Werbeanlagen.

3.8 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich einbezogene Verkehrsfläche wird als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Um den Planungsspielraum auf der Ebene der Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken, wird im Bebauungsplan keine entsprechende Gliederung vorgenommen.

3.9 Flächen für die Versorgung

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden zugelassen (vgl. § 14 (2) BauNVO). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Hecken, Gebüsch und andere Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht beseitigt werden.

Vogelschlag (hier: Verwendung von großflächigen Glaselementen)

Ein gehäuftes Auftreten von durch die Kollision mit Glasscheiben u. ä. getöteten Vögeln stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Großflächige transparente Glasflächen, die Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparente Brüstungen stellen eine Gefahr für Vögel dar. Es müssen daher geeignete Maßnahmen getroffen werden, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden. Ist vorrangig der Lichteinfall gewünscht, kann lichtdurchlässiges Glas wie Ornamentglas, Pressglas, Milchglas oder Glasbausteine genutzt werden. Bei transparentem Glas sollte nur auf die als „hochwirksam“ getesteten Mustern (z.B. vertikale Streifen) zurückgegriffen werden.

Bepflanzungen

Für die Bepflanzungen im Plangebiet sind folgende Pflanzen unzulässig: Thuja spec., Chamecyperus spec., Prunus lauracerasus, ausläufertreibende Bambusarten.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss hinsichtlich Abstrahlungswinkel und verwendeter Lichtquelle insektenschonend ausgeführt werden. Die diesbezügliche Eingabe der Unteren Naturschutzbehörde wurde übernommen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind für Kleinsäuger passierbar zu gestalten (15 cm Bodenfreiheit, bei Mauern entsprechende Durchlässe). Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Versickerungsfähige Beläge

Soweit nicht betriebliche Gründe entgegenstehen (Verladeflächen, Wendebereiche, wassergefährdende Stoffe) sind sämtliche Flächenbefestigungen versickerungsfähig zu halten. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Ausgleichsdefizit gemäß Kompensationsverordnung beträgt 13.040 Wertpunkte. Der Ausgleich kann auf der Fläche nicht erbracht werden. Das Defizit ist durch geeignete Maßnahmen im Naturraum oder durch eine Ausgleichszahlung zu erbringen. Rechtsgrundlage ist die Hessische Kompensationsverordnung 2018 in Verbindung mit § 1 a BauGB.