

Gemeinde Elbtal

Begründung

**Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gem. § 35 Abs. 2**

“untere Gadelheimer Mühle“

der Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim

**Bebauungsplan der Außenbereichsflächen in das
Verfahren gem. § 3 BauGB.**

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §4 Abs.2 BauGB

Bearbeitung: Planungsbüro Art & Design

Am Löffelberg 8, 65549 Limburg

Hieu Nguyen und Rötger Elbers

Planstand: Januar 2023

Verfahrensstand: Fassung für die Beteiligten gem. §§ 3 und 4 Abs.2 BauGB

Veranlassung des Bebauungsplans,

Die Gemeinde Elbtal hat die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt durch die Gemeindevertretung vom 20. Juli 2022. Um das mittlerweile gut angenommene Angebot der Gastronomie dauerhaft zu sichern und auch Bereiche für größere Familien und Firmenevents anbieten zu können, soll die Liegenschaft um eine Ausengastronomie erweitert werden. Auf ein geschottertes Plato soll ein Zelt errichtet werden. Die Zuwegung erfolgt über einen geschotterten Weg. Die Höhenunterschiede sollen durch Trockenmauern aus Basaltbrocken ausgeglichen werden. Ebenso sind zusätzliche PKW Stellplätze für die Gastronomieerweiterung notwendig. Zusätzlich können die PKW Stellplätze auch für Spaziergänger genutzt werden. Die Umliegenden Feld- und Waldwege laden zu Spaziergang ein.

Die bisher genehmigten Vorhaben beruhen alle auf der Tatsache des Erhalts der Bestandsanlage. Da nun aber weitere bauliche Maßnahmen angestrebt werden und sich diese weder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. §34 BauGB) befinden, noch für Außengastronomie der Privilegierungstatbestand gem. §35 BauGB gilt, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechendem Umweltbericht als Voraussetzung für spätere Baugenehmigungen erforderlich (planungsrechtliche Absicherung).

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 61/1, 62, 63 und 64/4 der Flur 019, Gemarkung Dorchheim. Die Größe beläuft sich auf ca. 7.191 m². Die Untere Gadelheimer Mühle liegt im hessischen Westerwald zwischen Elbtal-Dorchheim und Waldbrunn-Ellar in Nähe von Limburg an der Lahn (Geografische Daten: 50°30'19.4"N 8°04'32.7"E).

Inhalte des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung soll besonders auf die ortstypische Nutzung und Bebauung eingehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“ legt im Geltungsbereich

entsprechend der Nutzung die geplante Bebauung als
„Außengastronomie, Zelt auf befestigter Schotterfläche fest.

Der Bebauungsplan beschränkt sich im Weiteren auf die wesentlichen
und unbedingt notwendigen Festsetzungen, um eine größtmögliche
Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Die Festsetzungen sind in Abstimmung und auf Grundlage der Vorgaben
des wirksamen Flächennutzungsplans getroffen.

Das Plangebiet wird größtenteils gastronomisch genutzt
(Bestandsgebäude - ehemaliges Mühlengebäude als Pension mit
kleinem Café und Restaurant). Der westliche Geltungsbereich ist für
insgesamt 30 Stellplätze vorgesehen.

Auf dem Areal, umgeben von Waldflächen, befinden sich zudem
Fischteiche, die verbleibenden Flächen werden als artenreicher
Hausgarten und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Mühlenbach genutzt.
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der
Grundflächenzahl (GRZ)

▪ Grundflächenzahl 0,4

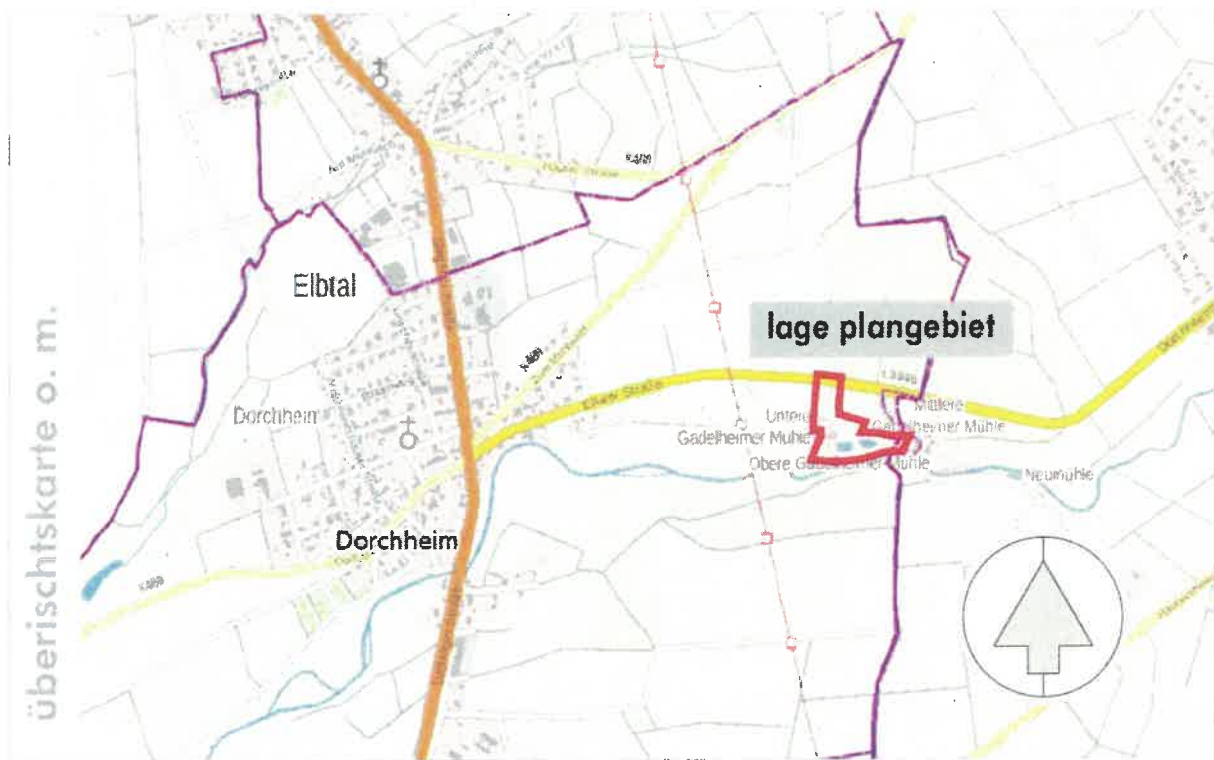
die Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ)

▪ Geschößflächenzahl 0,8

die Zahl der
Vollgeschosse II

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von
Gebäuden nicht zulässig. Funktionsflächen (Zufahrten, Wege, etc.)
dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die nicht überbaubaren und nicht für Zwecke der Zelt- und
Parkplatzanlage benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu
gestalten und zu begrünen (min. Wiesenansaat).



Lage Plangebiet zwischen Dorchheim und Ellar, an der L 3046 (Ellarer Straße).

Karte 1 Übersichtskarte Ohne Maßstab.

sondern auch über die Grenzen Elbtals hinaus für einen regen Handel und Wandel.

Die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 54, der Hauptschlagader der Gemeinde Elbtal, lässt es ins-besondere nicht zu, dass sich in den beiden größten Ortsteilen, wie dies häufig im Westerwald anzutreffen ist, Fremdenverkehrsbetriebe etablieren. Dafür aber sorgt die Bundesstraße 54 für Möglichkeiten der Ansiedlung von Gewerbe, welches die Gemeinde in den nächsten Jahren verstärkt fördern will.

Die vier Ortsteile können auf eine lange Geschichte zurückblicken, die zum Teil in alten Urkunden anschaulich verfolgt werden kann.

Die Untere Gadelheimer Mühle befindet sich in ca. 470 m Entfernung zum ersten Wohngebäude der westlichen gelegenen Ortslage von Dorchheim. Östlich grenzen in ca. 140m Entfernung im Bereich der kleinen Bewaldung die „Obere Gadelheimer Mühle“ und in ca. 370 m Entfernung die „Mittlere Gadelheimer Mühle“ an. Im direkten Umfeld der Maßnahme grenzt direkt an das Restaurant und Wohngebäude der „Unteren Gadelheimer Mühle“ das Wohnhaus der ehemaligen Besitzer des Gesamtkomplexes an. Diese kennen den durch die Gastronomie verursachten Verkehr und damit in der Hauptsache verursachten Lärm und sind daran gewöhnt. Zudem ist eine Grunddienstbarkeit (Lärmimmissionsduldungsrecht) im Grundbuch am 01.03.2016 eingetragen.

Ansonsten sind die o.g. Wohngebäude (und deren Bewohner) zu weit entfernt um von evtl. Beeinträchtigungen durch den Gastronomiebetrieb nennenswert gestört zu werden.

Das Umfeld des Plangebietes wird in der Hauptsache land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Die Bach Aue ist als Schutzgebiet festgesetzt.

Immissionen/ Emissionen

In den Planungsraum wirken Verkehrsimmissionen der nördlichen Landesstraße 3046 in geringem Umfang ein. Zudem ist mit leichten landwirtschaftlichen Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Das Siedlungsinnenklima des Ortskerns von Elbtal - Dorchheim beeinflusst das Plan-gebiet durch die Entfernung von einem ½ Kilometer unmerklich.

Vom Plangebiet und der angedachten Planung gehen selbst nur geringe Einwirkungen in das Umfeld durch übliche Lärmentwicklung (Besucher-/

Kraftfahrzeugverkehr) aus. Diese werden aber das diesbezüglich durch die langjährige, gastronomische Nutzung der Liegenschaft vorgeprägte Gebiet nicht in nennenswertem zusätzlichem Maß beeinflussen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass alle geprüften Einwirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung keine negativen Auswirkungen diesbezüglich hervorrufen werden. Im Gegenteil dient der Gastronomie mit ihrer naturnahen Lage in der freien Landschaft, außerhalb des Ortskerns, eher der Erholung und Entspannung der Gäste. Die Mühle bietet sich zudem als Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen durch den Westerwald an.

Zusätzlich zu dieser Erläuterung wurde ein Umweltbericht für diese Maßnahme erstellt einschl. Ausgleichsplanung und landschaftspflegerischem Begleitplan.

Flächennutzungsplan:

Bebauungspläne sind gem. § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbtal weist den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft mit Übergängen zum „Wald“ aus. Unterhalb grenzt ein Flächenhaftes Biotop an. Zudem ist die Pflege von Gehölzsäumen und Bäumen im Randbereich festgesetzt.

Da die baulichen Erweiterungen außerhalb der Naturschutzzone im Umfeld des Baulichen Bestandes der unteren Gadelheimer Mühle liegen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Umsetzung der geplanten Maßnahme nicht notwendig.

Aufgestellt, im März 2023

Für den Planer



Für die Fam. Sittig

