

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 Außengastronomie 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 zum 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

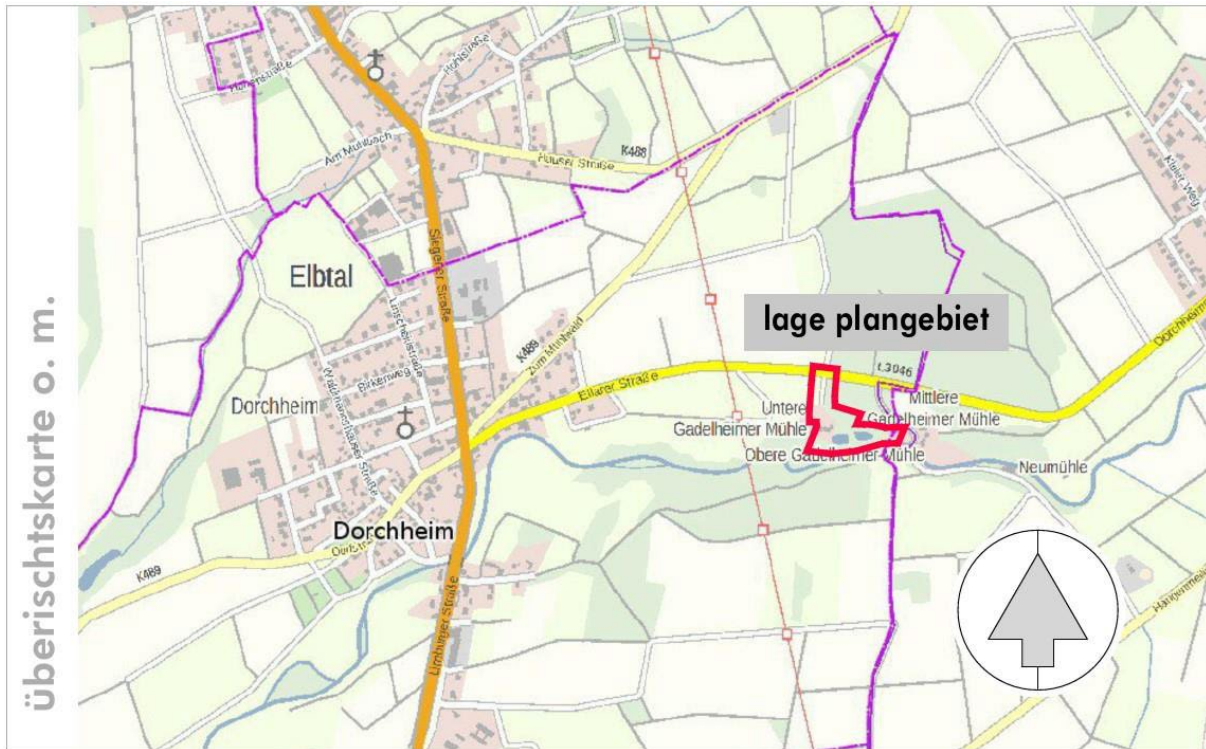
die Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ)

- Geschößflächenzahl 0,8

die Zahl der
Vollgeschosse II

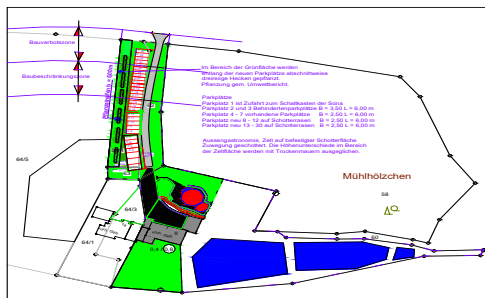
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Funktionsflächen (Zufahrten, Wege, etc.) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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 3070 (Ellarer Straße).

Karte 1 Übersichtskarte Ohne Maßstab.



Karte II Auszug aus Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“

Beeinträchtigungen durch den neuen Bebauungsplan:

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bevölkerung:

Am 01.02.1971 schlossen sich die Ortsteile Dorchheim, Hangenmeilingen und Heuchelheim zu einer Gemeinde mit dem Namen „Elbtal“ zusammen. Durch die gesetzliche Regelung der Gebietsreform kam die, damals noch selbständige, Gemeinde Elbgrund am 01.07.1974

zur Gemeinde Elbtal hinzu. Insgesamt hat Elbtal über ca. 2.450 Einwohner.

Es verfügt über vielfältige Einrichtungen der Grundversorgung. In jedem Ortsteil ist ein Dorfgemeinschaftshaus zu finden. Vielfältig sind auch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Ein reiches Vereinsleben birgt beinahe für alle Interessen und Neigungen eine Möglichkeit des sinnvollen Zeitvertreibs.

Überwiegend zeigt sich Elbtal jedoch als Wohnsitzgemeinde: Industrie ist nicht vorhanden. Dafür sorgen aber kleine Handels- und Handwerksbetriebe nicht nur für die Versorgung der Bürger vor Ort, 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 insbesondere 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.

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur L 3046. Es ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“ einhergehenden Maßnahmen zu erwarten. Daher sind auch keine Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße nötig.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3046 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite, straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen, baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung bei Hessen Mobil zu beantragen.

Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen führen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3046 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Stromtrassen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Gadelheimer Mühle“ sind Erdkabel der SYNA GmbH vorhanden. In diesem Zusammenhang sind die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) zu beachten.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Für die Projektierung der Bepflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der SYNA GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der SYNA GmbH abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

Eingriffsvermeidung

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen können. Im Zuge der geplanten Maßnahmen ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes inkl. Nebenflächen vorgesehen. Zudem sollen 27 Stellplätze auf Schotterrasen errichtet werden. Eine Eingriffsvermeidung ist dann nicht möglich. Die Baumaßnahmen führen zu zusätzlichen Boden(teil-)versiegelungen von ca. 666 m² und damit der Reduzierung des Biotoppotentials für Flora und Fauna.

Eingriffsminimierung

Eingriffe lassen sich minimieren durch Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen mildern.

Zur Eingriffsminimierung werden folgende Maßnahmen, Verfahren und Bauweisen zur Einarbeitung als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Es sind ausschließlich Baumaschinen mit gewässerfreundlichem Hydrauliköl einzusetzen.

- Notwendige Baustellenzufahrten und Überfahrungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind rückbaufähig auszubilden (wassergebundene Wege auf Filtervlies/ Stahl- od. Kunststoffplatten, für längerfristige Einrichtungen, vorher Oberbodensicherung) und nach Beendigung der Maßnahme wieder vollständig rückzubauen.

- Die neu herzustellenden, dauerhaften Flächenbefestigungen sind sparsam zu dimensionieren und wasserdurchlässig auszubilden

(Bestandsbeläge und Bereiche auf denen ggf. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind hiervon ausgenommen). Als Deckbeläge sind Schotterrassen, wassergebundene Decken und versickerungsoffene Flächenbeläge aus Beton- od. Naturstein zulässig. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern (versickern).

- Der anfallende, unbelastete Erdaushub der Arbeitsräume ist auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.
- Auf intensive Behandlungsmethoden der Pflanzungen und Grünlandflächen (Spritzmittel, Mineraldünger) ist zu verzichten.
- Zäune, die zum Schutz der Pflanzungen vor Verbiss oder zur Abgrenzung errichtet wurden sollten auf ihre landschaftsbildgerechte Ausbildung hin überprüft und ggf. bei notwendiger Erneuerung durch Geeignete ersetzt werden. Möglich sind z. B. Knotengeflechtzäune, Holzgatter bzw. Holz- oder Steineinfassungen bei Pflanzbeeten.
- Vorhandene, standortgerechte Gehölze sollen bis zu ihrem natürlichen Abgang erhalten werden und, sofern die Pflanzdichte es zulässt, durch ebenfalls heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden.
- Sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen werden nach DIN 18916:2016-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen.
- Als artenschutzrechtliche Maßnahme, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG vermeidet, ist eine Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen vorzusehen.

Baumpflegerische Maßnahmen im Rahmen der Erhaltungspflege des Gehölzbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September sind keine Schnittmaßnahmen oder Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass mögliche Tagesquartiere von Fledermäusen durch das Planungsvorhaben (Rodung) betroffen sein

können, sollte die Rodung zu Zeiten stattfinden, in denen sich die Fledermäuse innerhalb ihrer Winterquartiere aufhalten. Die Rodung ist aus diesem Grund auf den Zeitraum zwischen dem 15. November und dem 28. Februar (einschl.) zu beschränken.

- Um den Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der Realisierung des Planungsvorhabens sicherzustellen, sollte eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Ziel dieser ökologischen Baubegleitung ist es, durch Anwesenheit vor Ort mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und in Abstimmung mit dem Vorhabensträger und den Genehmigungsbehörden deren Einschlägigkeit zu verhindern.

Interne Kompensationsfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen für Bepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 64/4 (415 m²), bestehend aus intensiver Wiesenfläche, sind zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Landschaftsbild und zur Kompensation der Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt min. dreireihige Hecken-/Gebüschpflanzung auszubilden.

Die Gehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (der Pflanzliste) sind mit einem Pflanzabstand in versetzten Reihen von 1,5m x 1,5m Raster anzupflanzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Nachfolgende Bewirtschaftungsregelungen sind zwingend einzuhalten:

- Eine Düngung der Gehölze ist weder mit Natur- noch mit Kunstdünger zulässig
- Ebenso ist Biozideinsatz untersagt.

Angrenzende vorhandene Gehölzhecken und Baumstandorte sind bei der Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen und zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffswirkungen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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 Plangebiet 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 dass diesbezüglich durch die langjährige, gastronomische Nutzung der Liegenschaft vorgeprägte Gebiete 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 und September 2023

Für den Planer

Für die Fam. Sittig