



Gemeinde Weimar (Lahn)
Ortsteil Weiershausen

Bebauungsplan „Vorm Lehnwald“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	5
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.3	Bebauungspläne	7
2.4	Satzung	7
3	Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.1.1	Dörfliches Wohngebiet (MDW).....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	9
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	9
3.2.3	Gebäudehöhe	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Verkehrsflächen	11
3.5	Ver- und Entsorgung	11
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.7	Grünordnung	11
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
4	Flächenbilanz	13
5	Begriffsbestimmungen	14

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt	5
Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung	7
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung.....	7
Abbildung 7: Bebauungsplan „Vorm Lehnwald“ - Vorentwurf Planteil.....	8
Abbildung 8: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung.....	10

Teil B: **Umweltbericht (als Konzeptentwurf)**

Teil C: **Textliche Festsetzungen**

Teil D: **Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

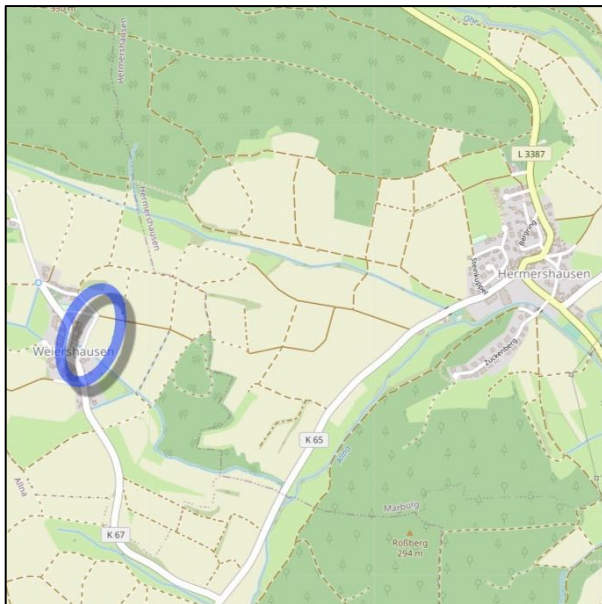


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Die Gemeinde Weimar (Lahn) beabsichtigt einen Bebauungsplan im Ortsteil Weiershausen aufzustellen. Hintergrund ist eine am Eigenbedarf des Ortsteils orientierte Siedlungsentwicklung. Das kleine Baugebiet soll vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils im Anschluss an die Siedlungslage.

Aufgrund der angrenzenden Bebauungsstruktur in Form von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben ist das allgemeine Planziel die Ausweisung eines bedarfsorientierten, dörflich geprägten Wohngebiets unter Einbeziehung und Berücksichtigung der angrenzenden ländlich geprägten Bebauung und Nutzungen.

Mit dem Inkrafttreten des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ 2021 wurde die Baunutzungsverordnung um den neuen Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) ergänzt. Dieser Gebietstyp wurde entwickelt, um potenzielle Konfliktlagen in ländlich geprägten Gemeinden zu entschärfen. Die Ausweisung des Baugebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) soll in diesem Bereich auch dazu dienen, das Konfliktpotenzial zu minimieren und zukunftsorientiert ein verträgliches Miteinander planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Planung ist insofern zur städtebaulichen Entwicklung erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 1990) der Gemeinde Weimar (Lahn) ist die Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt (mit Gehölzen entlang der Grabenparzellen im Norden und Süden). Die bestehende Ortslage ist als "gemischte Baufläche" im FNP dargestellt. Insofern ist parallel zum Verfahren für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auch ein Verfahren zur Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Insofern ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren (inkl. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Eingriffsregelung nach § 1a BauGB) aufzustellen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat in ihrer Sitzung am 07.12.2023 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Vorm Lehnwald" sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

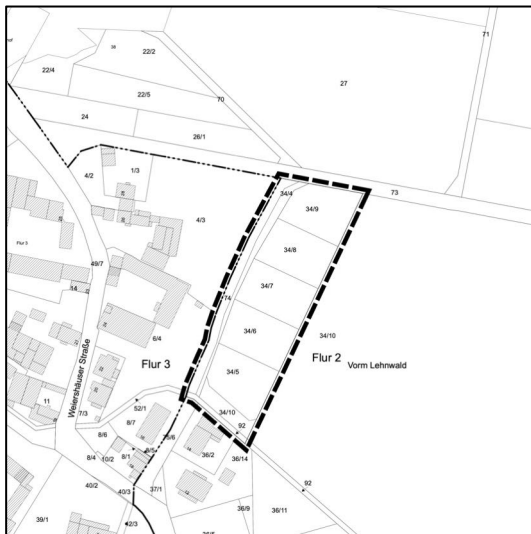


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das vorwiegend als „Intensivacker“ genutzte Plangebiet liegt im Osten von Weiershausen und grenzt hier am bestehenden Ortsrand an. Dieser wird durch landwirtschaftliche Hofstellen im Westen mit seinen angrenzenden Frei- und Wirtschaftsflächen geprägt. Nach Süden erstreckt sich die hier vorwiegend durch Wohnen geprägte Ortslage. Im Norden und Osten befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen und Norden durch einen Wirtschaftsweg und im Süden durch eine Grabenparzelle. Nach Osten besitzt das Plangebiet eine Ausdehnung von einer Bauzeile parallel zum Wirtschaftsweg.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt so eine Fläche von rd. 0,5 ha und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Weiershausen, Flur 2:

34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10 (tw), 74 und 92(tw).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den derzeit bereits asphaltierten Wirtschaftsweg im Westen des Plangebiets. Dieser Weg schließt im Norden und Süden ebenfalls an asphaltierte Wirtschaftswegeabschnitte an. Diese binden wiederum innerhalb der Ortslage an die *Weiershäuser Straße* (Ortsdurchfahrt, K 67) an.

Hinweis:

Die im Westen angrenzenden Grundstücke weisen gegenüber dem Plangebiet relativ große Grundstücksfreiflächen auf, welche traditionell als hofnahe Grünlandflächen genutzt wurden und auch heute noch werden. Insofern handelt es sich hierbei nicht um "echte Baulücken", sondern um dörfliche Siedlungsstrukturen, wie sie sich im ländlichen Bereich üblicherweise in landwirtschaftlichen geprägten Orten und Weilern entwickelt haben.

Daher werden diese nicht in den Bebauungsplan als Siedlungsfläche aufgenommen, auf Flächennutzungsplanebene werden sie aber klarstellend berücksichtigt.

1.3 Verfahren und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.12.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Alternativenprüfung

Im Ortsteil Weiershausen existiert kein nutzbares Flächenpotenzial, das für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommt. Lediglich am westlichen Siedlungsrand existiert ein im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellter, noch nicht baulich genutzter Bereich. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist baurechtlich als Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Sie ist jedoch Teil einer landwirtschaftlichen Hoffläche und somit nicht eigenständig erschlossen. Somit besteht kein eigenständiger „Anschluss“ an die vorhandenen Infrastrukturen.

Daneben existieren im südlichen Bereich des Dorfes (Bereich an der Kreisstraße) innerhalb der vorhandene straßenbegleitende Bebauung gärtnerisch genutzte Flächen, die als Gemischte Bauflächen (M) im FNP dargestellt sind. Auch hier existiert auf die privaten Grundstücke kein Zugriff, so dass eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

Das Plangebiet „Vorm Lehnwald“ hingegen ist durch eine asphaltierte Verkehrsfläche/Wegfläche hinreichend verkehrlich erschlossen und kann an leitungsgebundene Infrastrukturen sinnvoll angebunden werden.

Es existiert ein konkretes Ansiedlungsinteresses. Nach Aussage des Ortsvorsteher existieren Bauanfragen aus Weiershausen Die Planung dient insofern der „Eigenentwicklung“ und ist geeignet, die ländliche Struktur zu stärken.

durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Innenentwicklungsmöglichkeiten

Zur Steuerung der kommunalen Siedlungsentwicklung wurde untersucht, welche Flächen als Baulücken konkret zur Verfügung stehen. Die Erhebung für den Ortsteil erfolgte in 2023. Dabei sind die faktisch bebaubaren Grundstücke im Sinne des § 34 BauGB betrachtet worden. Eine verbindliche Bauleitplanung im Siedlungsgebiet von Weiershausen existiert bis dato nicht. Es lässt sich feststellen, dass lediglich 2 Baulücken (Flst. 38/4, Flst. 24 i.V.m. 22/4) den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB entsprechen. Sie befinden sich im Privatbesitz. Im Rahmen der Erhebung wurde festgestellt, dass die Flächen nicht zum Verkauf angeboten werden sollen. Sie dienen teilweise als Gartenfläche, bzw. sollen für eventuelle familiäre Bauvorhaben bereitgehalten werden.

Zusammenfassung:

Die Plangebietsfläche ist durch ihre Lage im Ort, der Topographie, ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit als künftige Siedlungsfläche geeignet. Die Größe des Plangebiets entspricht der aktuell durch eine konkrete Nachfrage Bedarfslage für Weiershausen. Alternative Siedlungsentwicklungen sind durch die Kommune nicht geplant.

Der Zugriff auf die Fläche durch die Gemeinde ist gesichert. Aufgrund der geringen Größe der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Tatsachen, dass das Flurwegesystem erhalten bleibt, werden existenzgefährdende Betroffenheiten für die örtliche Landwirtschaft nicht vorbereitet. Die projektierte Ausweisung des Gebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) dient gerade der Sicherstellung eines verträglichen Neben- und Miteinanders von Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebsstellen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)



Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Weimar ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ordnungsraum*“ eingestuft, mit Niederwalgern und Niederweimar als zentrale Ortsteile.

Im Ordnungsraum sollen nach den Grundsätzen des RPM 2010, ...*zusammenhängende Freiräume gesichert, in ihren Funktionen - auch für die Landwirtschaft - verbessert und in einen Freiraumverbund einbezogen... werden.*⁶

Der Ordnungsraum muss seiner Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum gerecht werden. Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen so gesteuert werden, dass deren Dynamik nicht zu Lasten der Lebensqualität geht. Die günstige

⁶ aus: RPM 2010, Kap 4.1-4 (G)

*polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot sowie Wohn- und Umweltbedingungen sollen gesichert und verbessert werden.*⁷

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 vollständig als „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“ ausgewiesen:

*„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“*⁸

„Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *[...] Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]*

*Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.“*⁹

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine geringfügige Ausdehnung der bebauten Siedlungslage um rd. 5.000 qm (Fläche des Baugebiets: rd. 3.800 qm) im Anschluss an die bebaute Ortslage von Weiershausen, um auf den lokalen Bedarf abgestimmt, fünf Bauplätze auszuweisen.

Demnach berücksichtigt die vorliegende Bauleitplanung die Anforderungen im "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" - Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen somit der vorliegende Bauleitplanung nicht entgegen.

Darüber hinaus kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (netto rd. 3.800 qm) von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹⁰ und *Raumbeeinflussend*¹¹ nicht erfüllt sind.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 1990) der Gemeinde Weimar (Lahn) stellt die Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" mit Gehölzen entlang der Grabenparzelle im Süden dar.

⁷ aus: RPM 2010, Kap 4.1-3 (G)

⁸ aus RPM 2010: 6.3-2 (G) (K)

⁹ aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

¹⁰ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹¹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

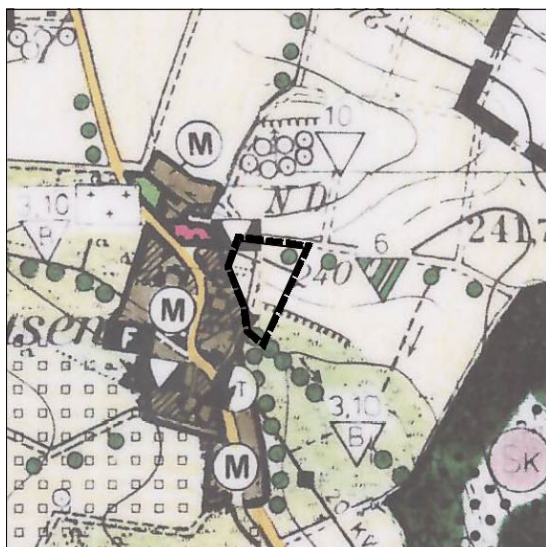


Abbildung 5: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

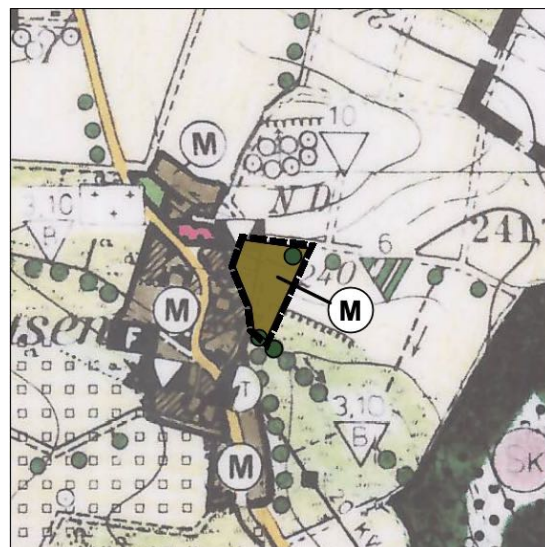


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans "Vorm Lehnwald"). Nach der Änderung wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt, welche in den Randbereichen mit Gehölzen einzugrünen ist.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Hinweis:

Die im Westen angrenzenden Grundstücke weisen gegenüber dem Plangebiet relativ große Grundstücksfreiflächen auf, welche traditionell als hofnahe Grünlandflächen genutzt wurden und auch heute noch werden. Insofern handelt es sich hierbei nicht um "echte Baulücken", sondern um dörfliche Siedlungsstrukturen, wie sie sich im ländlichen Bereich üblicherweise in landwirtschaftlichen geprägten Orten und Weilern entwickelt haben.

Daher werden diese nicht in den Bebauungsplan als Siedlungsfläche aufgenommen, auf Flächennutzungsplanebene werden sie aber klarstellend berücksichtigt.

2.3 Bebauungspläne

Für die gesamte Ortslage liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

2.4 Satzung

Für Teile der Ortslage wurde in der Vergangenheit die „Satzung der Gemeinde Weimar über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weiershausen“ gem. § 34 Abs. 2 BauGB erlassen. Diese Satzung wurde am 16.06.1983 durch das RP Gießen genehmigt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung.

3 Festsetzungen

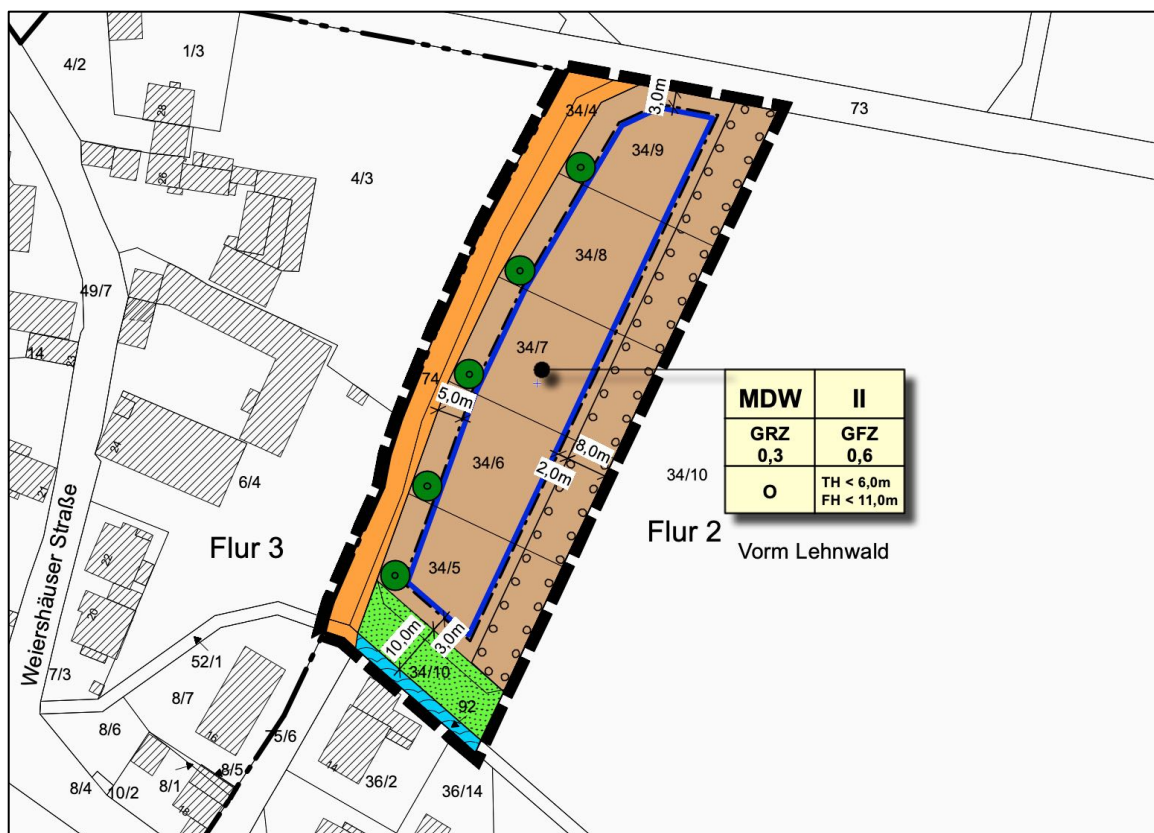


Abbildung 7: Bebauungsplan „Vorm Lehnwald“ - Vorentwurf Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Entsprechend der in den Randbereichen bestehenden dörflich geprägten Nutzungen wird das Plangebiet gem. § 5a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt.

Die im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ eingeführte Baugebietskategorie dörfliches Wohngebiet (MDW) zielt auf die sich stark wandelnden ländlichen Räume ab, um dort unter Beibehaltung der eher niedrigen Verdichtung ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Denn die Zukunft der Städte hängt ganz entscheidend davon ab, ob die ländlichen Räume attraktive Alternativen für das Wohnen bereithalten.¹²

Dörfliche Wohngebiete (MDW) sind also typisch ländliche Gebiete. Damit geht einher ein gegenüber dem Dorfgebiet (§ 5) und auch dem Mischgebiet (§ 6) vergleichbarer Lärmschutz.¹³

Hier sind somit die typischen Nutzungen ländlicher Kernortslagen zulässig.

¹² aus: BeckOK BauNVO/Hornmann, 26. Ed. 15.7.2021, BauNVO § 5a

¹³ ebenda

Allerdings werden im vorliegenden Fall

- Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausgeschlossen, da sie das Potential habe, den Charakter des aktuellen Umfelds zu stören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird mit 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung berücksichtigt bzgl. der Dichtewerte die Lage am Siedlungsrand der bebauten Ortslage. Gleichzeitig kann, obwohl die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden, dennoch eine vergleichsweise dichte Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (Z: II), und in Abstimmung auf die GRZ, mit 0,6 festgesetzt.

Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO. Diese Festsetzungskombination folgt aber ebenfalls den Anforderungen an die Siedlungsrandlage und das Umfeld.

3.2.3 Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Traufhöhe (TH) 6,0 m und die Firsthöhe (FH) 11,0 m nicht überschreiten. Die Maximalwerte orientieren sich dabei an der Umgebung und es wird eine Einbindung in das dörfliche Umfeld erreicht.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

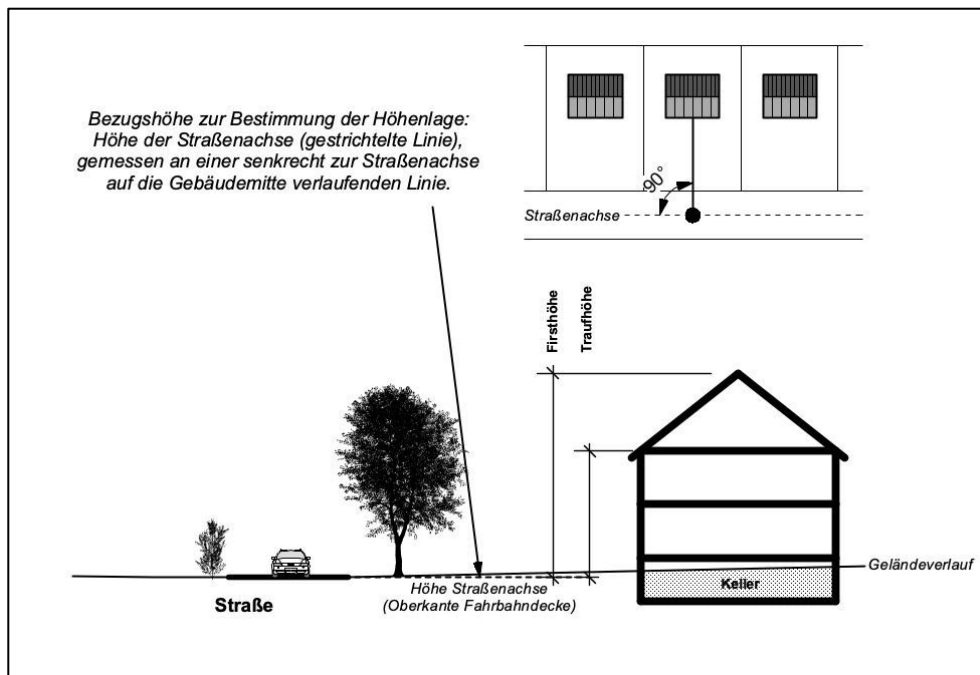


Abbildung 8: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Verkehrsflächen bzw. der Randeingrünung orientieren - sie halten zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche 5,0 m, ein und reichen im Osten bis 2 m an die Randeingrünung heran. Nach Norden und Süden hin beträgt der Abstand 3 m. Die Tiefe des „Baufelds“ liegt so bei mind. 16 m, wodurch ein hinreichend großer Spielraum für Errichtung der Bauvorhaben erzielt wird.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch soll einerseits im Falle von Garagen etwas Raum zur Erschließungsstraße hin gewährleistet werden. Andererseits soll verhindert werden, dass der Straßenraum nicht durch eng an den Verkehrsraum heranrückende Bebauung optisch zu stark beeinträchtigt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerscheinungsbild im Ortsrandbereich gewährleistet wird.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich auch eine offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Bebauung ist bereits durch den in diesem Bereich asphaltierten kommunalen Weg erschlossen. Dieser Weg bindet im Norden an einen weiteren Wirtschaftsweg, im Süden an eine Ortsstraße an, welche jeweils auf die Ortsdurchfahrt *Weiershäuser Straße (K 67)* führen.

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebiets erscheint angesichts der umgebenden Infrastruktur unproblematisch möglich.

Bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers werden die Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen zur Oberflächenwasserbehandlung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist so das auf den versiegelten Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu versickern und/ oder zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

3.7 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hofflächen, privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten.

Pflanzbindung

Im Baugebiet sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu überstellen. Diese sollten vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden, weshalb hier gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine 8 m tiefe Randeingrünung festgesetzt wird.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden.

Diese Randbereiche sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen), welche durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und -Sträuchern zu gliedern sind (z.B. durch Gebüschgruppen aus standortheimischen Heckenarten und klein- bis mittelkronigen Laubbäumen - siehe beispielhafte Pflanzliste). Versiegelungen oder Gebäude/ Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind hier nur sehr untergeordnet zulässig.

Ergänzend ist auch der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des Grabens in einer Breite von 10 m von Bebauung/ Baugebieten freizuhalten. Er wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt, die Zulässigkeiten hier ergeben sich aus der aktuellen wasserrechtlichen Gesetzeslage (die Ver- und Gebote sind derzeit über § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie § 21 Abs. 5 und § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt).

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁴. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der

¹⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen,
- zur Oberflächenwasserbehandlung,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Hof-, Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern
- sowie der Festsetzung zur „Randeingrünung“ des Baugebiets

minimiert.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dörfliches Wohngebiet - MDW	3.825 qm	76 %
Straßenfläche	815 qm	16 %
Wasserfläche/Gewässer	75 qm	1,5 %
Grünfläche	320 qm	6,5 %
GESAMT	5.035 qm	100,0 %

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)