



Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

**Begründung**  
**zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“**

Planstand: 08.11.2018

Bearbeiter  
M.Sc. Geographie, Shari Buch

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen ..... 3
  - 1.1 Veranlassung und Planziel..... 3
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 3
  - 1.3 Übergeordnete Planungen ..... 4
- 2 Inhalt und Festsetzungen ..... 5
  - 2.1 Höhenfestsetzung ..... 6
- 3 Verkehrserschließung ..... 6
- 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange ..... 6
  - 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ..... 6
  - 4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ..... 6
  - 4.3 Artenschutz ..... 7
- 5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz..... 7
- 6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten..... 8
- 7 Immissionsschutz..... 8
- 8 Denkmalschutz ..... 8
- 9 Sonstige Infrastruktur..... 8
- 10 Bodenordnung ..... 9
- 11 Städtebauliche Vorkalkulation ..... 9

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Aufgrund der Entwicklungen im Fensterbereich und der vorhandenen Auftragslage besteht für den im Ortsteil Waldernbach des Marktfleckens Mengerskirchen ansässigen Fensterbaubetrieb die Notwendigkeit, eine neue Fertigungshalle im Bereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenwiese-Bauabschnitt: Rübenstücke“ zu errichten. Das hierfür zur Verfügung stehende Grundstück 44/5 innerhalb des Gewerbegebietes reicht für das in Rede stehende Vorhaben nicht aus. Unter Berücksichtigung des Betriebsablaufs aber auch aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und des Zuschnittes der überbaubaren Fläche wird es notwendig, auf die südlich angrenzenden Flurstücke 87 und 98/54 der Flur 35 in der Gemarkung Waldernbach auszuweichen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Baumaßnahme wird eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenwiese-Bauabschnitt: Rübenstücke“ erforderlich. Ziel ist es, unter Einbeziehung von Teilflächen im baulichen Außenbereich die überbaubare Grundstücksfläche in südliche Richtung zu erweitern.

In Ausführungen der vorangehend dargelegten Erweiterungsabsicht und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hat die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“ beschlossen. Die Erweiterung bezieht sich dabei auf eine Einbeziehung von Flächen, die derzeit außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenwiese-Bauabschnitt: Rübenstücke“ gelegen sind.

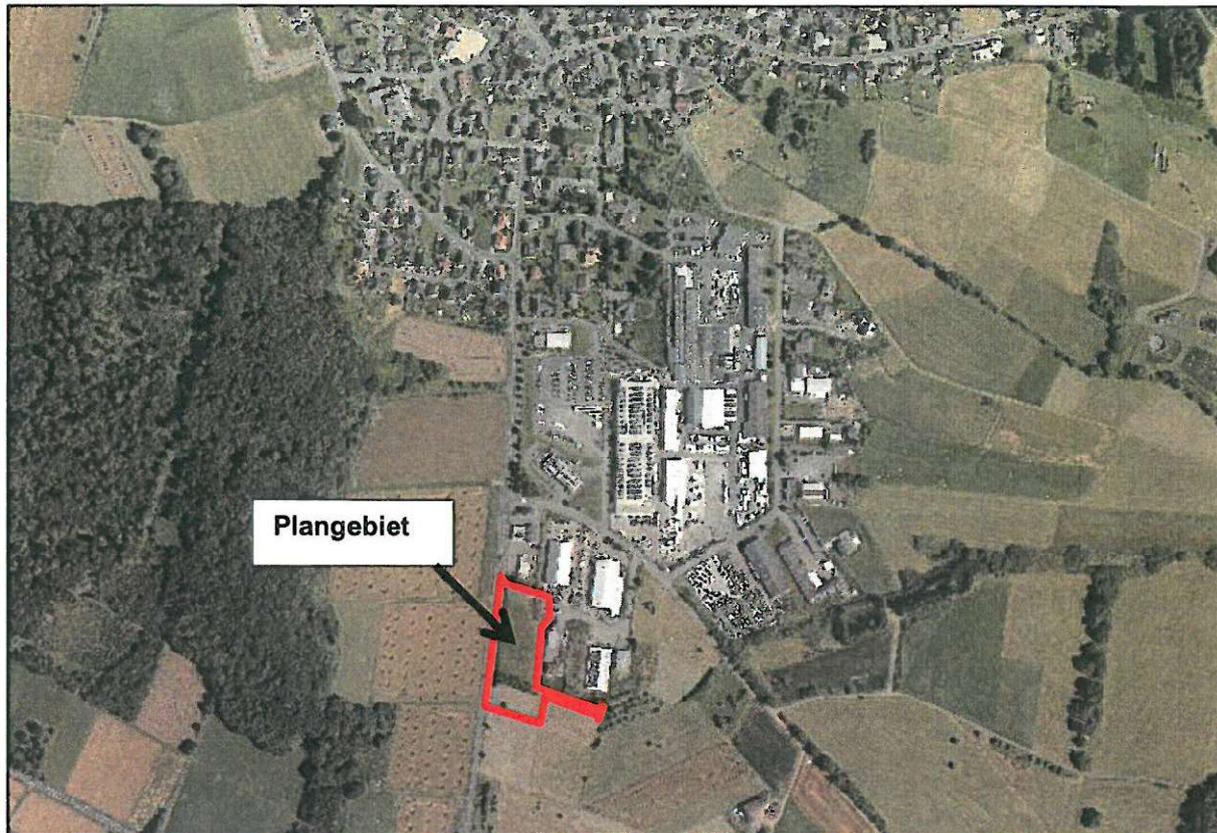
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes südlich des Ortsteiles Waldernbach und erstreckt sich auf zwei Erweiterungsflächen nach Süden hin. Das Plangebiet wird begrenzt von der Landesstraße L 3046 im Westen, gewerbliche Nutzung im Norden und Osten sowie Grünflächen im Süden und Südosten. Die Nutzung im Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als Grünfläche dar.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,85 ha (8.588 m<sup>2</sup>), die vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

## Lage des Plangebietes



Quelle: Geodaten online, abgerufen am 14.11.2018, bearbeitet

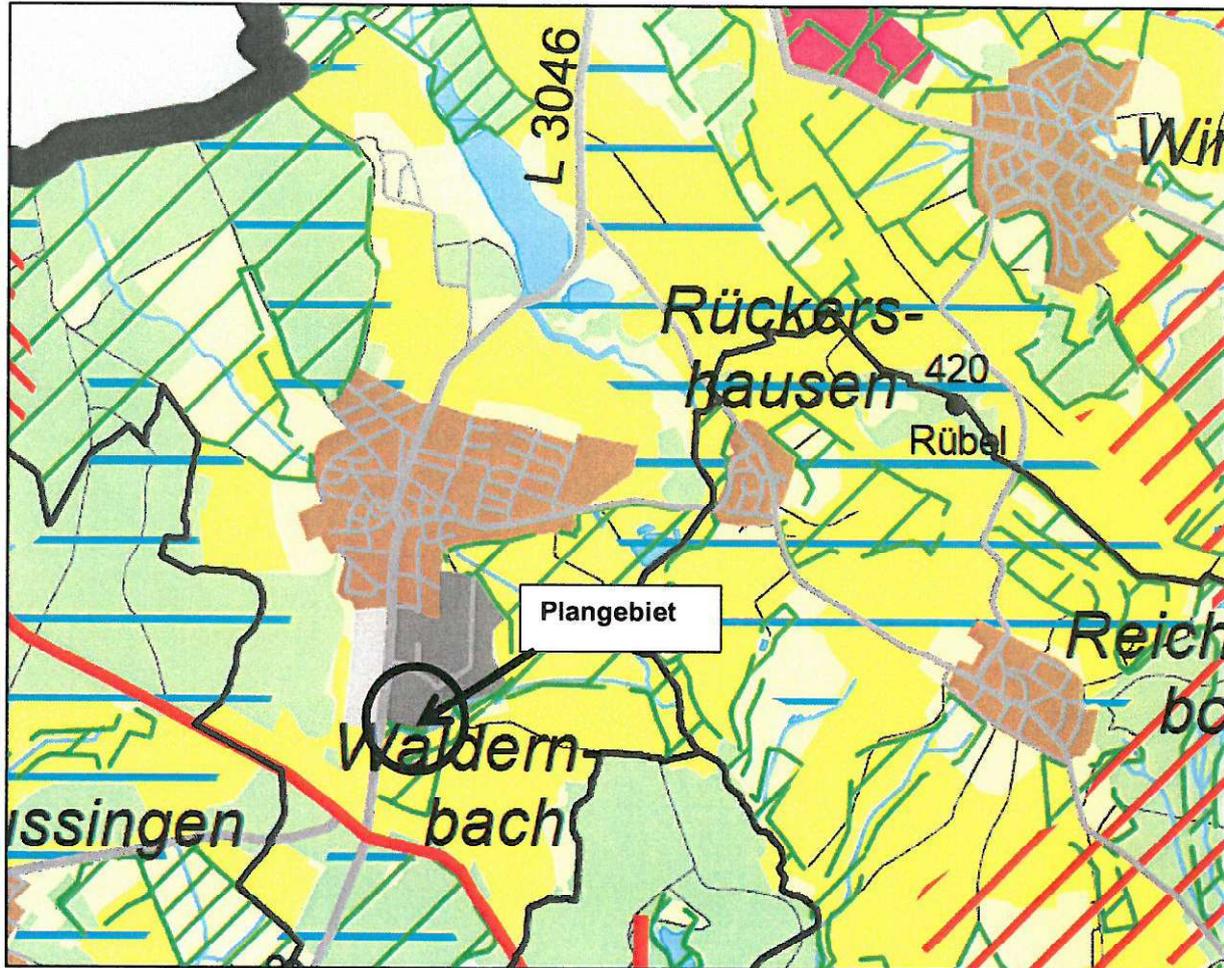
genordet ohne Maßstab

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet bereits größtenteils als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dar. Lediglich im Süden des Plangebietes ergibt sich eine leichte Differenz. Die geplanten Erweiterungsflächen im Umfang von rd. 2.363 m<sup>2</sup> stellt der Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dar, die von *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* überlagert werden. Im Vorfeld der Planung wurde dahingehend mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt, dass die Abweichung von dem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand mit unter 0,5 ha allerdings eindeutig nicht raumordnerisch relevant ist - seitens der Regionalplanung bestehen daher keine Bedenken, ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

Aufgrund der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (ein im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsfähiger Belang) und der im Luftbild erkennbaren Strukturen, wird im weiteren Planungsprozess eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen RPM 2010



Genordet ohne Maßstab

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet größtenteils als *gewerbliche Baufläche* dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die in Rede stehenden Erweiterungsflächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan als *Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutz* dargestellt, womit der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Daher muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

**2 Inhalt und Festsetzungen**

Gegenstand des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“ ist ausschließlich die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die Flurstücke 87 und 98/54 Richtung Süden und deren Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Erlenwiese Bauabschnitt: Rübenstücke“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden vorliegend größtenteils unverändert übernommen, so dass für deren städtebauliche Herleitung auf die Begründung zum Rechtsplan verwiesen wird.

Im vorliegenden Vorentwurf wurde lediglich die Höhenfestsetzung mit verändertem Bezugspunkt definiert.

## 2.1 Höhenfestsetzung

Die Höhe der baulichen Anlage wird hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten als Höchstmaß in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Die Oberkante Gebäude (OK<sub>Geb</sub>) wird auf max. 12 m Meter begrenzt und fügt sich damit in das umgebende Gewerbegebiet ein.

## 3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden und erfolgt für den motorisierten Verkehr über den Abzweig Rübenstück von der Gemeindestraße Erlenwiese, die den Anschluss an die Landesstraße L 3046 schafft. Die Landesstraße ist im Einmündungsbereich mit einem Kreisverkehr ausgestattet. Die vorliegende Planung lässt keinen Mehrverkehr erwarten, der die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in Frage stellt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich innerhalb der Ortslage von Waldernbach auf der Landesstraße (innerorts Westerwaldstraße).

Die Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG mit einer Tiefe von 20 m ist im Bebauungsplan dargestellt und entsprechende Hinweise auf die hierfür geltenden Bestimmungen sind Bestandteil der Plankarte. Die Baugrenze würdigt die Bauverbotszone.

## 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der anliegende Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag thematisiert alle umweltschützender Belange.

### 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Vorliegend wurde ein Umweltbericht mit integrierten Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag erarbeitet, der als Anlage der Begründung beigelegt ist. Im Ergebnis kommt es durch die Umsetzung der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes zu weiträumigen Flächenneuersiegelungen, was mit einer mittleren Beeinträchtigung der landwirtschaftlich genutzten Böden einhergeht. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

### 4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

### 4.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierbei wurde entsprechend der vorhandenen Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich auf die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse und Schmetterlinge beziehen und auf das Eintreten durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht werden. Der Artenschutzbericht kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

*Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung/Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können dabei für die Goldammer (*Emberiza citrinella*) sowie für den Dunklen Wiesenkopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous* syn. *Maculinea nausithous*) unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden. Diese werden als solche wie folgt konkretisiert:*

#### Vögel

##### Allgemein

- *Fällungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen. Sind diese unvermeidbar ist die Kontrolle auf aktuelle Brutvorkommen zeitnah durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahme notwendig.*

##### Goldammer

- *Siehe „Allgemein“*
- *Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimisch, standortgerecht) sind auf einer Fläche von mindestens 300 qm in einem ausreichend ungestörten Standort im Umkreis von 2 km durchzuführen.*

Der Bericht liegt dem Anhang der Begründung bei, für nähere Details wird darauf verwiesen. Die Umsetzung der Artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird zum Entwurf des Bebauungsplanes hin ergänzt.

## 5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Die Umsetzung der Planung lässt keine Veränderungen in den Verbrauchs- und Ableitungsmengen erwarten, die leistungssteigernde Maßnahmen erforderlich machen.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Hierzu wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwerten ist. Hierfür ist ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss vorzusehen.

Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

**Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Entlang des südlichen Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben (*Seebach*).

**Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

**6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

**7 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

**8 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**9 Sonstige Infrastruktur**

## **10 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen dem Marktflecken Mengerskirchen voraussichtlich keine Kosten.

Anlagen:

- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Stand November 2018)
- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand November 2018)