



Marktflecken Mengerskirchen, Ortsteil Waldernbach

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“

Planstand: 11.12.2018

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
2.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
3	Verkehrerschließung.....	7
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	7
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	7
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	8
4.3	Artenschutz	8
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	9
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz	10
9	Sonstige Infrastruktur.....	10
10	Bodenordnung	10
11	Städtebauliche Vorkalkulation	11

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.

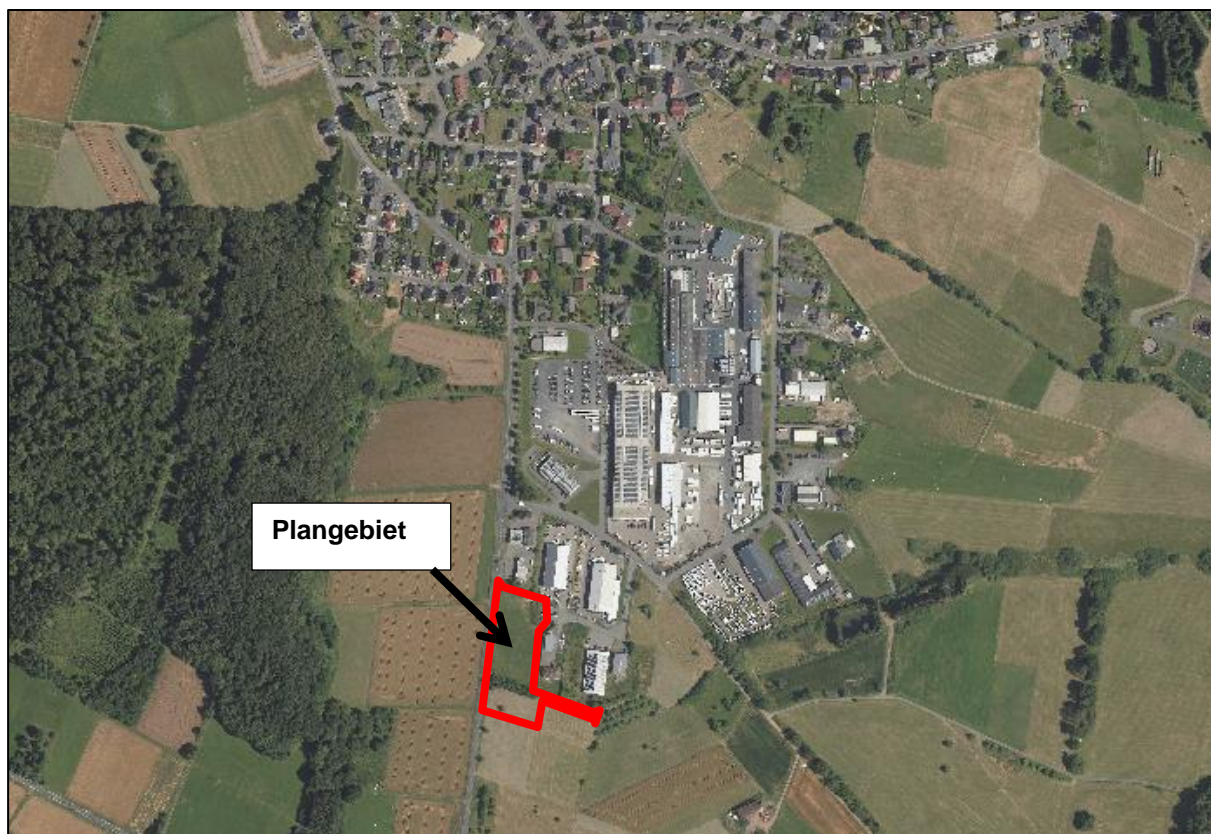
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

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 m²), die vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

Lage des Plangebietes



Quelle: Geodaten online, abgerufen am 14.11.2018, bearbeitet

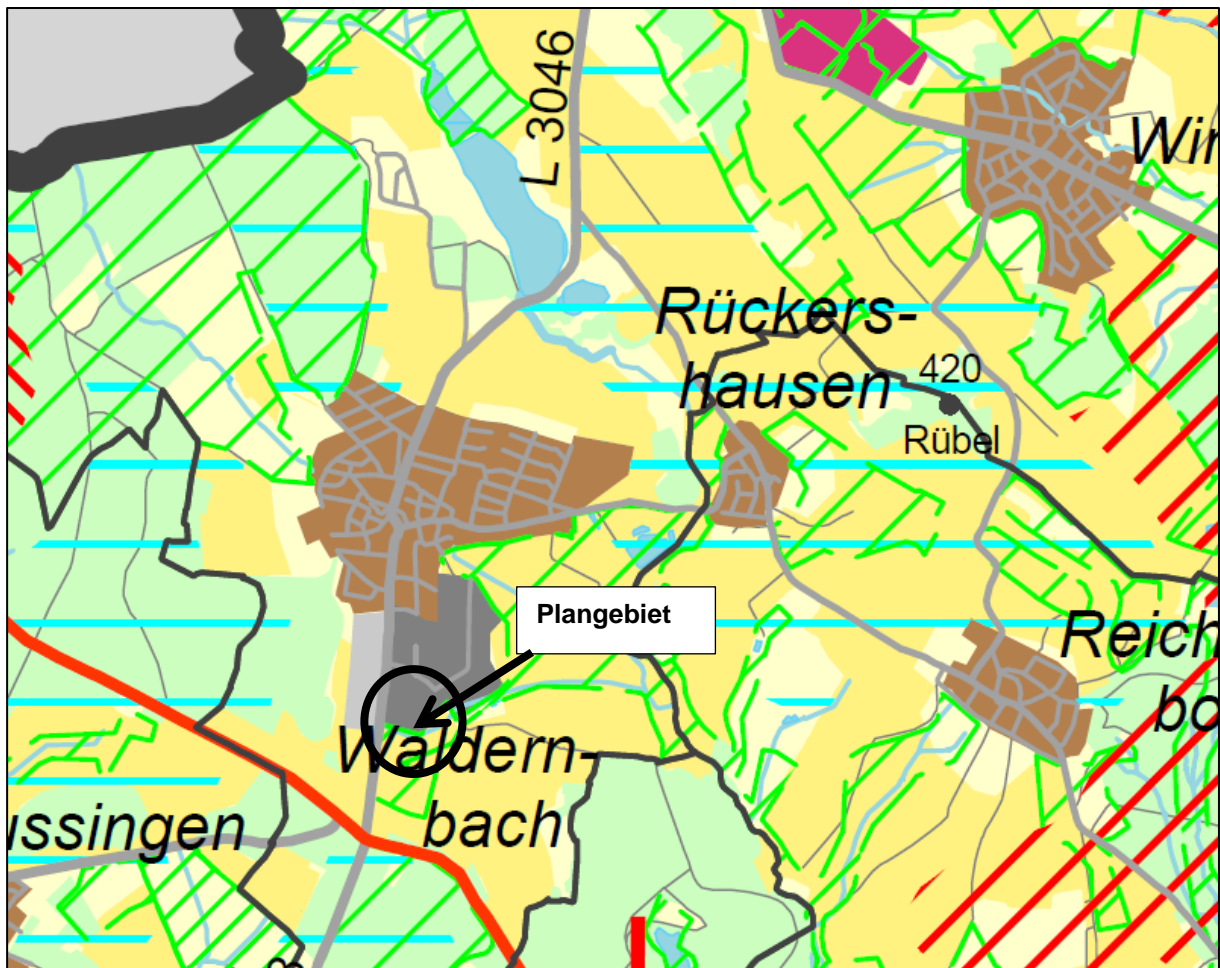
genordet ohne Maßstab

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 m² 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, werden zum Ausgleich des Eingriffes sowohl naturschutzfachliche als auch artenschutzrechtliche Belange ein Thema. Hierzu werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen formuliert und in den Umweltbericht aufgenommen worden. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Fixierung der Ausgleichsmaßnahmen wird vorliegend sowohl innerhalb des Bebauungsplanes geregelt, als auch, sofern diese extern umzusetzen sind, in Abstimmung mit der UNB über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

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 Bebauungsplan wird zum einen die Höhenfestsetzung mit verändertem Bezugspunkt definiert. Weiterhin werden zum Entwurf hin hinsichtlich der Eingriffs- / Ausgleichsplanung Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Plankarte aufgenommen.

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_{Geb}) wird auf max. 12 m Meter begrenzt und fügt sich damit in das umgebende Gewerbegebiet ein.

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

Hinsichtlich der notwendig werdenden naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Sie befindet sich entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Innerhalb dieser Fläche werden insgesamt drei Entwicklungsziele festgesetzt und jeweils eine entsprechende Maßnahmenempfehlung formuliert. Für die westliche Teilfläche entlang der Landstraße, im Bereich der Bauverbotszone, werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

1. Entwicklungsziel: Gehölzstreifen

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstreifen“ ist eine 5 Meter breite geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (gemäß Artenliste Sträucher) vorzunehmen und als Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2. Entwicklungsziel: Saumstreifen

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Saumstreifen“ ist angrenzend an den Gehölzstreifen durch naturnahe Grünlandeinsaat oder Mahdgutübertragung ein 12 Meter breiter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln.

Diese Maßnahmen dienen sowohl der naturschutzfachlichen Kompensation als auch der artenschutzrechtlichen Kompensation für die Goldammer.

Im Bereich des gesetzlich einzuhaltenden 10 m breiten Gewässerrandstreifens im südlichen Plangebiet, ausgehend vom dort verlaufenden Seebach, wird folgendes Entwicklungsziel festgesetzt:

Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ ist ein 10 Meter breiter Gras-Kraut-Saum durch Plaggen- oder Mahdgutübertragung mit *Sanguisorba officinalis* zu entwickeln. Der Saum ist zur Förderung geschützter Tagfalter (*Maculinea nausithous*) zweischürig zu mähen (erster Schnitt vor dem 10. Juni, zweiter Schnitt ab dem 15. September) mit an-

schließendem Abtransport des Schnittgutes. Fällt der zweite Aufwuchs schwach aus, kann auf einen zweiten Schnitt verzichtet werden. Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Auch diese Maßnahme dient sowohl der naturschutzfachlichen Kompensation als auch anteilig der artenschutzrechtlichen Kompensation für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (vgl. Kapitel 4.3).

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. Weiterhin wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ausgehend von der Bauverbotszone in einem weiteren 20 m Abstand die Baubeschränkungszone aufgenommen.

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 Flächenneuversiegelungen, was mit einer mittleren Beeinträchtigung der landwirtschaftlich genutzten Böden einhergeht. Durch die geplanten Eingriffe werden extensiv genutztes Grünland frischer Standorte sowie Gebüsche frischer Standorte überplant. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden, sofern sie intern geregelt werden können, im Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus werden die externen Kompensationsmaßnahmen auch unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als beigefügte Anlage 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.

Im Umweltbericht werden hierzu entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die zum Einen, sofern sie intern geregelt werden können, Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben und zum Anderen, soweit diese extern umzusetzen sind, mit Hinweis in der Plankarte in einem städtebaulichen Vertrag in Abstimmung mit der UNB geregelt werden.

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 Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt dabei zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Eingriffsbereiches die relevanten Tierarten Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) auftreten. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Die Überplanung der Habitate der Goldammer sowie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist somit vorerst als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann jedoch das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen und somit erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Hierzu führt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf, die im Detail zum Entwurf des Bebauungsplanes geprüft worden sind.

Hierbei wird die artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für die Goldammer intern im Plangebiet (innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt.

Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling werden überwiegend externe CEF-Maßnahmen notwendig, die genauer dem als Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen sind. Die Ausführungen haben unter den Hinweisen entsprechend Eingang in den Bebauungsplan gefunden und werden im Detail und in Abstimmung mit der UNB in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Ergebnis des Umweltberichtes können die Beeinträchtigungen, die durch die vorliegende Planung hervorgerufen werden, durch die dargelegten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Hierbei sei ergänzend darauf hingewiesen, dass innerhalb der vertraglichen Vereinbarungen sowohl

der externe artenschutzrechtliche als auch der externe naturschutzfachliche Ausgleich geregelt werden.

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 begrünten 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*). Von diesem Entwässerungsgraben ist gem. § 23 HWG ein 10 m breiter Abstand einzuhalten, der von Bebauung freizuhalten ist.

§ 23 HWG – (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes)

Gewässerrandstreifen

(1) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung, soweit der Innenbereich betroffen ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist.

(2) Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:

- 1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
- 2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
- 3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
- 4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.*

Die Baugrenze wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes hin um weitere 7 m in nördliche Richtung verschoben, um den gesetzlich vorgeschriebenen 10 m Abstand einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ fest.

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 Dezember 2018)
- Plan Ö, Biebental: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand November 2018)