

Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“ – 1.Änderung im Ortsteil Waldernbach

- Begründung -

Exemplar der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) BauGB
und der erneuten Offenlage gemäß § 4a (2) BauGB



Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

April 2022

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	1
1.3	Bestehendes Planungsrecht.....	2
1.4	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB	3
1.5	Erneute Offenlage gemäß § 4a3 BauGB und erneute Beteiligung gemäß § 13 (2) BauGB.....	3
2.	Festsetzungen	4
2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.2	Ausgleichsmaßnahme und Wirtschaftsweg.....	4
3.	Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	5

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

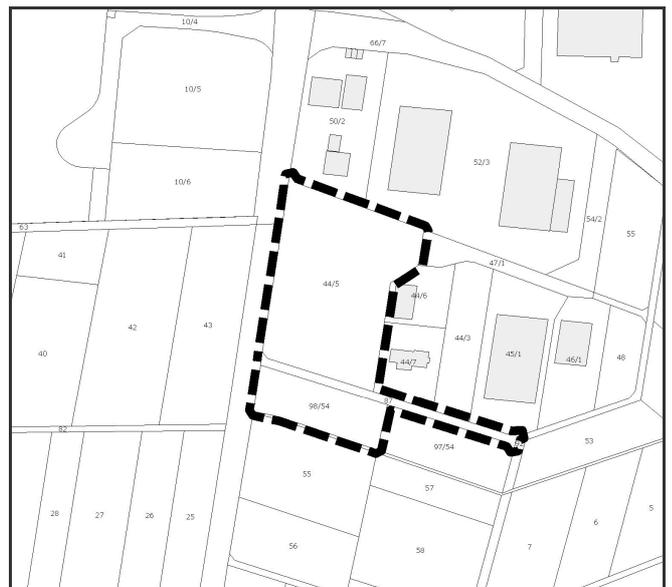
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für eine Gemeinde wie Mengerskirchen von zentraler Bedeutung für deren Zukunftsfähigkeit. In der gemeindlichen Entwicklungskonzeption übernimmt der Ortsteil Waldernbach die Funktion als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Am südlichen Ortsrand wurde in der Vergangenheit beiderseits der L 3046 ein größeres Gewerbegebiet entwickelt. Planungsrechtlich ist das Gewerbegebiet über verschiedene Bebauungspläne geordnet. Aufgrund der straßenrechtlichen Bestimmungen konnten die an die L 3046 angrenzenden Bauflächen bis zu einer Tiefe von 20m nur sehr eingeschränkt genutzt und nicht bebaut werden. Dies wurde auch im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt. Sowohl im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch in finanzieller Hinsicht sind solche Einschränkungen auf vollständig erschlossenen Bauflächen aber nicht sinnvoll. Mit der Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt südlich des neuen Kreisels im Zuge der L 3046 zu Beginn des Jahres 2020 ergeben sich nun neue Möglichkeiten zur Nutzung dieser Flächen. Hierfür sind auch die geltenden planungsrechtlichen Regelungen anzupassen. Dies betrifft alle Bebauungspläne, welche Bauflächen ordnen, die unmittelbar an die L 3046 angrenzen. Die betreffenden Bebauungspläne sind einem Änderungsverfahren zu unterziehen. Hierzu zählt auch der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“, welcher die Bauflächen am südlichen Rand des Gewerbegebiets östlich der L 3046 ordnet.

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen hat hierzu in ihrer Sitzung am 30.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“ gefasst. Formal handelt es sich um die 1.Änderung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Planänderung ist somit von der Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befreit.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Waldernbach westlich der L 3046. Er umfasst in der Gemarkung Waldernbach, Flur 35 die Flurstücke 44/5, 87/1, 87/2 und 98/54 jeweils vollständig. Die Größe beträgt insgesamt rund 0,9 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“ wurde im Jahr 2019 rechtskräftig. Er überplant einen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenwiese – Bauabschnitt Rübenstück“ aus dem Jahr 1999 und ist Grundlage für eine betriebliche Erweiterung der Firma Beck GmbH Fenstertechnik. Der Geltungsbereich umfasst somit den Abschnitt des Gewerbegebiets östlich entlang der L 3046 südlich der Tankstelle. Formal handelt es sich bei dem vorgelagerten Abschnitt der L 3046 um „Freie Strecke“ im Sinne des Hessischen Straßengesetzes (HStrG). Gemäß § 23 HStrG gilt hier eine Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Weiterhin gilt ein Zufahrtsverbot von den angrenzenden Grundstücken auf die Landesstraße. Die Festsetzung der Baugrenze folgte der Bauverbotszone, weiterhin wurde auch planungsrechtlich ein Zufahrtsverbot festgesetzt.



Ausschnitt aus dem BBPL „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“ aus dem Jahr 2019 (unmaßstäblich)

1.4 Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Zunächst ist zu klären, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Unter sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung sind auch solche zum Erhalt, der Fortentwicklung oder dem Umbau bereits bebauter Ortsteile zu verstehen.

Mit der vorliegenden Planänderung soll durch die Erweiterung der Baugrenzen eine bessere und effektivere Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke erreicht werden. Die Zielsetzung der vorliegenden Planänderung kann somit als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingeordnet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit grundsätzlich gegeben.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf eine 20m breite Zone entlang der L 3046, der Gesamtumfang beträgt rund 3.000 m². Bei einer GRZ von 0,8 beträgt die festgesetzte Grundfläche im Bereich der Änderung rund 2.400 m². Die GRZ wird nicht geändert, so dass sich die festgesetzte Grundfläche durch die Planung nicht verändert.

Andere Bauleitplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planänderung stehen, sind zu ebenfalls berücksichtigen. Hierzu zählen die beiden parallel erfolgenden Bauleitplanverfahren zur Änderung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ und „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“. Die relevanten Grundflächen betragen bei diesen beiden Bauleitplanverfahren 4.500 m² und 5.900 m², die Summe der relevanten Grundflächen beträgt damit 12.800 m².

Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr. 4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

1.5 Erneute Offenlage gemäß § 4a3 BauGB und erneute Beteiligung gemäß § 13 (2) BauGB

Anlass für die erneute Offenlage ist eine geänderte Festsetzung im Bereich der ehemaligen Wegeparzelle 87. Diese ist in ihrer Gesamtheit als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Das Flurstück des Wirtschaftswegs wurde mittlerweile in einen westlichen Abschnitt (87/1) und einen östlichen Abschnitt (87/2) geteilt. Die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ wird im Bereich des östlichen Abschnitts wieder aufgehoben. Stattdessen wird dieser Abschnitt entsprechend seiner bisherigen Nutzung als „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Der Anlass für die geänderte Festsetzung ist in Kapitel 2.2 erläutert.

Aufgrund der geänderten Festsetzung ist der Bebauungsplan erneut gemäß § 4a (3) öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass die im Rahmen dieser Beteiligung abzugebenden Stellungnahmen auf den geänderten Teil des Bebauungsplans zu beschränken sind.

2. Festsetzungen

Mit der Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt südlich des KVP kann die Berücksichtigung der Bauverbotszone und des Zufahrtsverbots nördlich des KVP entfallen. Südlich des KVP gilt die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG weiterhin. Die vorliegende Änderung belegt allerdings, dass es nicht sinnvoll ist, fachgesetzliche Regelungen als Satzungsregelung zu wiederholen. Ändern sich die fachgesetzlichen Regelungen oder werden Ausnahmen von diesen Regelungen erteilt ist in diesen Fällen zunächst eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die sich daraus ergebenden zusätzlichen Baurechte auch nutzen zu können. Im Hinblick auf die bestehende Linienführung der L 3046 zwischen dem neuen KVP und dem in 650m Entfernung weiter südlich bereits bestehenden KVP (Kreuzung mit der L 3109 und L 3278) ist die Notwendigkeit einer solchen Bauverbotszone auch zu hinterfragen, die den Sinn hat, Flächen für mögliche zukünftige Straßenbaumaßnahmen freizuhalten. Die Linienführung ist komplett gerade, Flächen für eine mögliche Begradigung sind nicht vorzuhalten. Auch die Notwendigkeit für einen vierspurigen Ausbau zwischen den beiden KVP kann sicherlich als unwahrscheinlich eingeordnet werden. Andere städtebauliche Zielsetzungen, insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden, sind hier als vorrangig zu bewerten. Mit der Änderung soll klargestellt werden, dass einem Heranrücken der Bebauung an die L 3046 keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits als Bauflächen festgesetzt. Allerdings ist im Bereich der Bauverbotszone zusätzlich eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt mit dem Entwicklungsziel der Anlage eines Saumstreifens. Gegenstand der Planänderung ist somit die Änderung der Baugrenze entlang der L 3046 sowie die Aufhebung der Ausgleichsmaßnahme. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Entlang der L 3046 haben sich diese bisher am Verlauf der Bauverbotszone orientiert. Zukünftig werden die Baugrenzen durchgängig mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit können die Grundstücke besser ausgenutzt und effektiver zugeschnitten werden. Gleichzeitig gewährleistet der Mindestabstand von 5 m weiterhin die Eingrünung der Grundstücke. Der äußere Fahrbahnrand verläuft in einem Abstand von rund 4 m von der Grundstücksgrenze. Die Baugrenze gewährleistet damit ein Bauverbot bis zu einem Abstand von 9 m vom äußeren Fahrbahnrand. Aus der Sicht der Gemeinde ist dies im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten ausreichend.

Innerhalb der Bauverbotszone steht eine Bebauung weiterhin unter dem Vorbehalt einer Zustimmung durch die obersten Verkehrsbehörde gemäß § 23 (8) HStrG, diese muß im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Eine pauschale Zustimmung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konnte von Hessen Mobil nicht erteilt werden. Eine solche Zustimmung ist von bestimmten Härtefallanforderungen abhängig, welche in diesem Fall von dem jeweiligen Grundstückseigentümer nachgewiesen werden muß..

2.2 Ausgleichsmaßnahme und Wirtschaftsweg

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits als Bauflächen festgesetzt. Allerdings ist im Bereich der Bauverbotszone zusätzlich eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt mit dem Entwicklungsziel der Anlage eines Saumstreifens. Damit die Flächen entlang der L 3046 auch genutzt werden können, muß die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung eines Saumstreifens aufgehoben werden. Die Ausgleichsmaßnahme dient auch als Artenschutzrechtliche Maßnahme zugunsten der Goldammer. Die Goldammer wurde am östlichen Ende des Wirtschaftswegs (ehemals Flurstück 87) nachgewiesen. Der Wirtschaftsweg wurde in den Geltungsbereich einbezogen und als „Gewerbegebiet“ festgesetzt wodurch sich die Betroffenheit der Goldammer und somit die Notwendigkeit für eine artenschutzrechtliche Maßnahme ergab. Das Flurstück des Wirtschaftswegs wurde mittlerweile in einen westlichen Abschnitt (87/1) und einen östlichen Abschnitt (87/2) geteilt. Die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ wird im Bereich des östlichen Abschnitts wieder aufgehoben. Damit entfällt die Betroffenheit der Goldammer und somit auch die Notwendigkeit für die Artenschutzrechtliche Maßnahme. Der Standort der Maßnahme direkt an der L 3046 ist

ohnehin nicht sehr sinnvoll. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auch empfohlen, die Maßnahme auf einem weitgehend ungestörten Standort vorzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags, welcher die Maßnahmen in Verbindung mit dem Bebauungsplan regelt. Die vertragliche Regelung ist entsprechend anzupassen.

Das Gewerbegebiet kann grundsätzlich nur entlang der L 3046 in Richtung Süden weiterentwickelt werden. Statt für die jeweilige Erweiterung eine einzelne Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen plant die Gemeinde nun ein Gesamtkonzept für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich, welches die mittelfristige Entwicklung des Gewerbegebiets abdecken soll. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet liegen, sondern im weiteren räumlichen Umfeld in der Gemarkung Waldernbach. Damit ist gewährleistet, dass die Ausgleichsflächen eigentumsrechtlich verfügbar sind, die Ausgleichsmaßnahmen vorlaufend durchgeführt werden können und dauerhaft gesichert sind. Dieses Konzept wird auch Maßnahmen zugunsten der Goldammer umfassen.

3. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Da die Saumfläche aber als Ausgleich für die mit dem bestehenden Bebauungsplan verbundenen Eingriffe dient, ist deren Aufhebung auszugleichen. Als Teilausgleich kann die Aufhebung der Wegeparzelle 87/2 als „Gewerbegebiet“ herangezogen werden.

Die bisher ausserhalb der Baugrenzen liegenden Bauflächen konnten auch schon vor der Planänderung in die Nutzung der Grundstücke einbezogen und baulich verändert werden. Ihre Fläche wurde bei der Bemessung der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Die zulässige Grundfläche bleibt unabhängig von der Baugrenze somit in der Summe unverändert. Mit der Planänderung werden somit keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (KV) ist der Eingriff wie folgt zu bilanzieren: Die Fläche des Saumstreifens ist als Teil der Freiflächen innerhalb des „Gewerbegebiets“ anzusehen, für den eine besondere Gestaltungsvorschrift („Naturnahe Grünlandanlage“, 06.370, 25 WP) gilt. Diese fällt jetzt weg und stattdessen ist die Fläche als „Gärtnerische Anlage“ (11.221, 14 WP) zu bilanzieren. Bei einer Fläche von rund 1.300 m² ergibt sich daraus ein Biotopwertdefizit von 11.700 WP. Demgegenüber steht die Aufwertung durch die Aufhebung des „Gewerbegebiets“ auf der Wegeparzelle 87/2. Als Voreingriffszustand ist eine Gewerbefläche anzunehmen, für die aufgrund der Festsetzungen ein gemittelter Biotopwert von 6 zugrunde zu legen ist. Die Festsetzung des Wirtschaftswegs als Grasweg ist dem Biotoptyp „Bewachsene, unbefestigte Feldwege“ (10.610, 25 WP) zuzuordnen. Bei einer Fläche von 342 m² ergibt dies einen Biotopwertgewinn von 6.498 WP.

Daraus ergibt sich in der Summe ein Biotopwertdefizit von 5.202 WP, welches über das Ökokonto der Gemeinde Mengerskirchen ausgeglichen wird.

Von einer weitergehenden Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen. Unabhängig davon können durch die Planänderung entstehende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt ausgeschlossen werden. Die zulässige Grundfläche bleibt unabhängig von der Baugrenze unverändert. Durch die Aufhebung des „Gewerbegebiets“ auf der Wegeparzelle 87/2 wird diese sogar geringfügig reduziert. Die bisher ausserhalb der Baugrenzen liegenden Bauflächen konnten auch schon vor der Planänderung in die Nutzung der Grundstücke einbezogen und baulich verändert werden. Mit der Planänderung werden somit keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. In den nachgeordneten Verfahren sowie im Rahmen von Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, zu beachten.