

# Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



## Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rübenstücke - 2.Erweiterung“

und

Änderung des Flächennutzungsplans

im Ortsteil Waldernbach

---

- **Gemeinsame Begründung** -

Exemplar der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und  
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB

---



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

Juni 2023

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld.....	2
1.4	Regionalplan .....	2
1.5	Flächennutzungsplanung .....	4
1.6	Schutzgebiete .....	4
1.7	Flächenreserven im Innenbereich und Standortentscheidung .....	4
1.8	Planungsrechtliche Bestandssituation .....	5
2.	Städtebauliches Konzept.....	6
2.1	Grundlagen .....	6
2.2	Verkehrerschließung .....	6
2.3	Ver- und Entsorgung.....	7
2.4	Immissionsschutz.....	7
2.5	Eingrünung.....	7
3.	Festsetzungen .....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.4	Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.6	Verkehrsflächen .....	8
3.7	Flächen für die Versorgung.....	8
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
3.8.1	Maßnahmen im Plangebiet.....	8
3.8.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	9

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

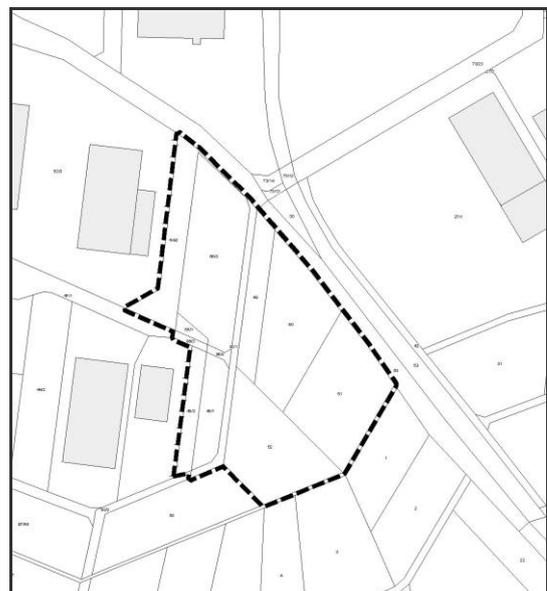
Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für eine Gemeinde wie Mengerskirchen von zentraler Bedeutung für deren Zukunftsfähigkeit. In der gemeindlichen Entwicklungskonzeption übernimmt der Ortsteil Waldernbach die Funktion als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt. Am südlichen Ortsrand östlich der L 3046 (Westerwaldstraße) wurde in der Vergangenheit ein größeres Gewerbegebiet entwickelt. Dort hat die Firmengruppe Beck Ihren Hauptsitz. Mit insgesamt über 300 Mitarbeitern ist sie der größte Arbeitgeber in Mengerskirchen und damit auch ein regional bedeutsamer Arbeitgeber. Die Firma Beck & Heun ist das größte Unternehmen innerhalb der Firmengruppe und hat seinen Hauptproduktionsstandort in Waldernbach. Aufgrund der erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens benötigt die Firma zusätzliche Flächen für notwendige bauliche Erweiterungen. Die Flächen sollen aus logistischen Gründen unmittelbar an die bestehenden Firmengrundstücke anschließen. Dies ist nur durch eine Erweiterung im Süden des Gewerbegebiets möglich. Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenwiesen - Bauabschnitt Rübenstücke“, teilweise geht diese über den Geltungsbereich hinaus. Die geplante Erweiterung erfordert daher als planungsrechtliche Grundlage eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenwiesen - Bauabschnitt Rübenstücke“.

Die Gemeindevertretung des Marktfleckens Mengerskirchen hat am 24.11.2020 die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenwiesen - Bauabschnitt Rübenstücke“ beschlossen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sichert die Existenz des für Mengerskirchen und die Region wichtigen Unternehmens und ist damit auch im öffentlichen Interesse.

Die geplante Erweiterung bezieht auch Flächen im Aussenbereich mit ein. Die Änderung des Bebauungsplans hat somit im Regelverfahren zu erfolgen. Neben dem Bebauungsplan ist somit eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffsbewertung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen. Der geplante Standort ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Daher ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Waldernbach westlich der L 3046 und südlich der Straße Erlenwiese. Er umfasst in der Gemarkung Waldernbach, Flur 35 die Flurstücke 48/1, 48/2, 49, 50, 51, 52, 54/2 (Straße Rübenstück), 55/1, 55/2, 86/2 und 86/3 und 92/1 jeweils vollständig. Die Größe beträgt insgesamt rund 1,1 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.

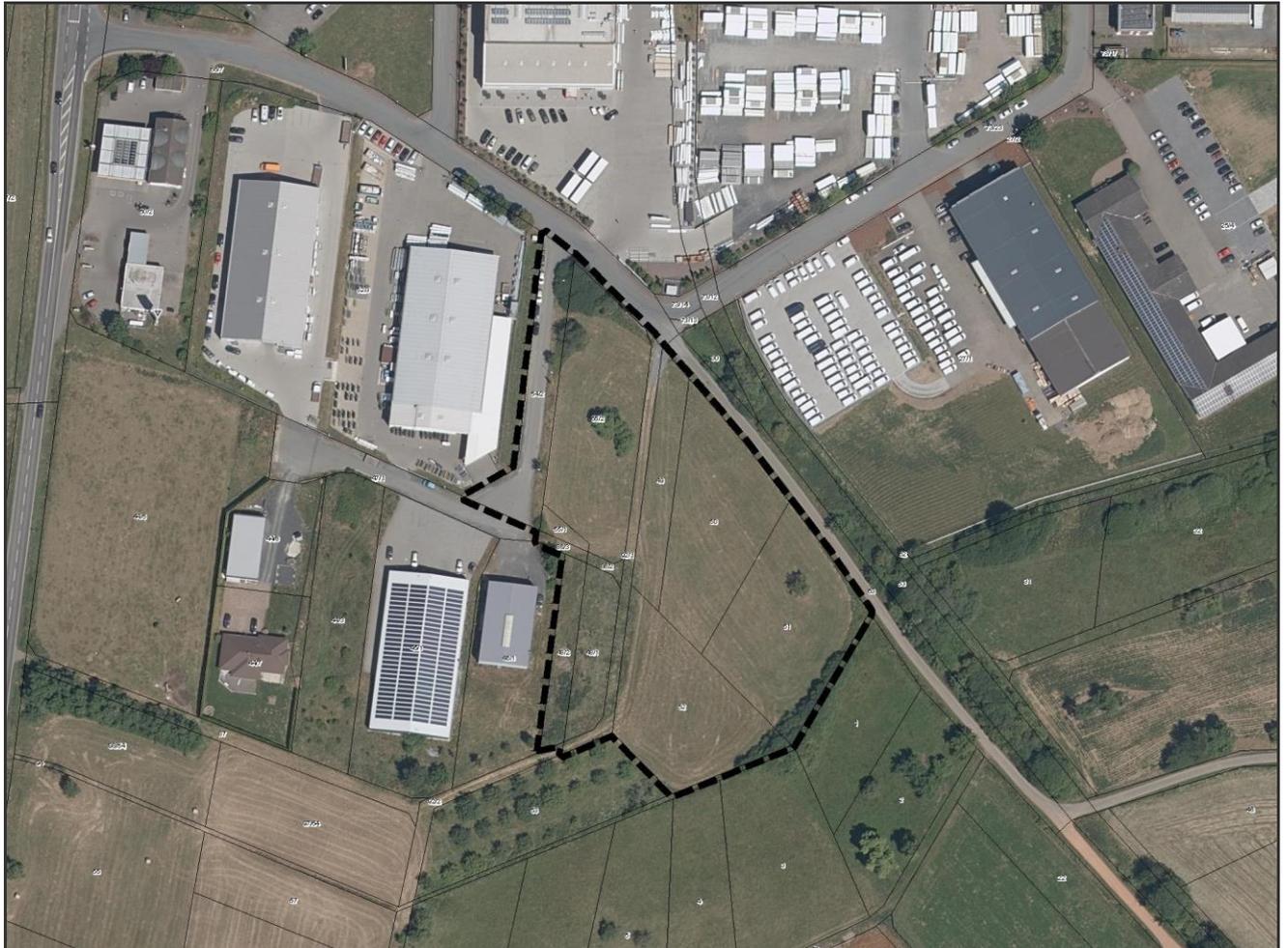


Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

### 1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird aktuell als Grünland genutzt. Im Nordwesten sowie entlang der südöstlichen Grenze befinden sich kleinere Gehölzbestände. Entlang der westlichen Grenze verläuft die Straße „Rübenstück“, entlang der nordöstlichen Grenze verläuft zunächst die Straße „Erlenwiese“, welche im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg übergeht. Die Fläche ist insgesamt nach Osten exponiert. Sie liegt auf einer Höhe zwischen 344 m und 347 m ü. NN und weist eine relativ gleichmäßige Hangneigung von rund 4 % auf.

Im Westen und Norden schließt sich die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes an. Südlich und östlich grenzt der Graben des Seebachs an dem weitere Grünlandbestände folgen. Im Südwesten befindet sich weiterhin eine Streuobstwiese.



Orthophoto des Geltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (2014, unmaßstäblich)

### 1.4 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen ist die Fläche als "Vorranggebiet - Industrie und Gewerbe - Bestand" im Übergang zum „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Eine zweifelsfreie Zuordnung der Planfläche ist maßstabsbedingt nur bedingt möglich. Eine geometrische Überlagerung bestätigt aber diese Einordnung. Danach liegt der etwas größere Teil noch in der Bestandfläche für Gewerbe und der etwas kleinere Teil im geht über die Darstellung hinaus.

Eine Ausweisung des Gebietes als Gewerbebestandort lässt sich aber auf der Grundlage von Ziel 5.3-3 mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbaren:

*„In Ortsteilen, in denen weder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung noch Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, können*

am Rand der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft<sup>1</sup> bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HPLG gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z. B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden.

Voraussetzung ist, dass eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur gegeben ist. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu.

Diese Regelungen gelten auch für die Eigenentwicklung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe außerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe und der Vorranggebiete Siedlung.“

Für das Gebiet sind folgende Teilziele erfüllt:

- die Fläche ist kleiner 5 ha.
- in Anspruch genommen wird das Vorranggebiet Landwirtschaft auf einer Fläche von nur rund 0,5 ha.
- eine Anbindung an die Verkehrs- und sonstige Infrastruktur ist gegeben.
- es handelt sich um den Erweiterungsbedarf eines ortsansässige Betriebes, der für seine Arbeitsabläufe auf arrondierte Flächen angewiesen ist (Beck & Heun).

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass der aktuelle Regionalplan (MH 2010) seine Gültigkeitsdekade überschritten hat. So empfiehlt die vom Regierungspräsidenten Mittelhessen in Auftrag gegebene Studie (Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen, Prognos 2019) für Mengerskirchen eine zusätzliche Bedarfsausweisung für die Dekade 2020-2030 in Höhe von 2 bis 5 ha.



Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

<sup>1</sup> in diesem Falle allerdings „Vorranggebiet Landwirtschaft“ siehe unten

In Anspruch genommen wird ein Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft. Im VRG Landwirtschaft hat die Landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. (6.3-1 Z)

Faktisch sind bereits 0,4 ha der Fläche durch bauleitplanerisch festgelegte Ausgleichsmaßnahmen belegt. Weitere ca. 0,1 ha liegen im Bereich des Gewässerschutzstreifens des Seebaches. Weitere ca. 0,4 ha sind maßstab-bedingt nicht eindeutig zuweisbar. Das in Anspruch zu nehmende Vorranggebiet umfasst lediglich ca. 0,3 ha.

Zwar handelt es sich bei diesen Flächen gem. Agrarplan Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion ausgewiesen sind, die ermittelten Bodenwerte belegen allerdings, dass es sich hier um mittlere Standorte handelt.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Belang Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

### **1.5 Flächennutzungsplanung**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 ist die geplante Erweiterungsfläche nur zu einem Teil als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der übrige Bereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die aktuell noch festgesetzte Ausgleichsfläche ist zudem als „Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft“ dargestellt. Damit erfüllt die vorliegende Planung nicht das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist somit im Parallelverfahren zu ändern. Ziel der Änderung ist es, den gesamten Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

Die Darstellung der FNP-Änderung befindet sich in den Anlagen zum Bauleitplanverfahren.

### **1.6 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

### **1.7 Flächenreserven im Innenbereich und Standortentscheidung**

Gemäß § 1a (2) BauGB sind vor der Ausweisung neuer Bauflächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Gemeinde Mengerskirchen betreibt bereits seit rund 10 Jahren ein aktives Bestandsmanagement sowohl für Wohnbauflächen als auch für gewerbliche Bauflächen. Die Gemeindevertretung hat hierzu bereits im Jahr 2008 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Danach soll das gemeindliche Angebot für Baugrundstücke in erster Linie durch den Ankauf von Baulückengrundstücken gedeckt werden, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Je Ortsteil wurde ein bestimmtes Flächenkontingent festgelegt, welches dauerhaft als Angebot vorzuhalten ist. Erst wenn dieses nicht dauerhaft durch den Ankauf von Bestandsgrundstücken gewährleistet werden kann und eine Mindestanzahl von verfügbaren Baugrundstücken unterschritten wird, soll das Angebot durch die moderate Ausweisung neuer Bauflächen sichergestellt werden. Für alle Ortsteile wurde ein Baulückenkataster erstellt und regelmäßig fortgeführt.

Seit 2005 wird von der Gemeinde eine systematische Statistik über alle Grundstücks- und Immobilienverkäufe geführt. Die Gemeinde erhält hierüber Informationen über die aktuellen Entwicklungen und längerfristige Trends. Bei Bedarf kann die Gemeinde steuernd eingreifen, z.B. über die Wahrnehmung ihres Vorkaufsrechts.

Auch bei der gewerblichen Entwicklung setzt die Gemeinde Mengerskirchen vorrangig auf die Innenentwicklung. Vor der Erschließung des Neuen Gewerbegebiets westlich der L 3046 wurden von den rund 8,4 ha neuen gewerblichen Ansiedlungen seit 2005 nur rund 3,1 ha auf neu ausgewiesenen Bauflächen realisiert. Die übrigen 5,3 ha konnten durch die Revitalisierung von Altstandorten und der Nachverdichtung vorhandener Bauflächen umgesetzt werden.

Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze ist für eine Gemeinde wie Mengerskirchen auch weiterhin von zentraler Bedeutung für

deren Zukunftsfähigkeit. In der gemeindlichen Entwicklungskonzeption übernimmt der Ortsteil Waldernbach die Funktion als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt.

Am südlichen Ortsrand östlich der L 3046 (Westerwaldstraße) wurde in der Vergangenheit ein größeres Gewerbegebiet entwickelt. Die letzte Erweiterung erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Westerwaldstraße" aus dem Jahr 2018 westlich der L 3046. Die dort noch vorhandenen Flächenreserven sind aber nicht geeignet, da die geplante Erweiterung aus logistischen Gründen unmittelbar an die bestehenden Firmengrundstücke der Firma Beck & Heun anschließen muss. Im unmittelbaren Umfeld der Firma Beck & Heun sind aber keine freien Flächen mehr verfügbar. Aufgrund des konkreten Bedarfs der Fa. Beck & Heun hat sich die Gemeinde Mengerskirchen daher entschlossen, das Gewerbegebiet südlich der Straße Erlenwiese zu erweitern.

### 1.8 Planungsrechtliche Bestandssituation

Planungsrechtlich ist das Gewerbegebiet in Waldernbach entsprechend der zeitlichen Entwicklung der einzelnen Erweiterungen über verschiedene Bebauungspläne einschließlich diverser Änderungen geordnet. Alleine der Bereich südlich der Straße „Erlenwiese“ ist über 3 Bebauungspläne geregelt. Im Einzelnen sind dies:

BBPL „Gewerbegebiet Waldernbach“ aus dem Jahr 1996. Es handelt sich um die Restfläche des ursprünglichen Bebauungsplans, welche bisher noch keiner Änderung unterzogen wurde.

BBPL „Gewerbegebiet Erlenwiese – Bauabschnitt Rübenstücke“ aus dem Jahr 1999.

BBPL „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstücke“ aus dem Jahr 2019.

Die Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne sind in dem nachstehenden Lageplan dargestellt.

Der vorliegende Bauleitplan überplant Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne BBPL „Gewerbegebiet Waldernbach“ und BBPL „Gewerbegebiet Erlenwiese – Bauabschnitt Rübenstücke“. Dabei handelt es sich in erster Linie um die beiden Ausgleichsmaßnahmen 1.2.9.1.1 des BBPL „Gewerbegebiet Waldernbach“ und 2.2.2.1 des BBPL „Gewerbegebiet Erlenwiese – Bauabschnitt Rübenstücke“.

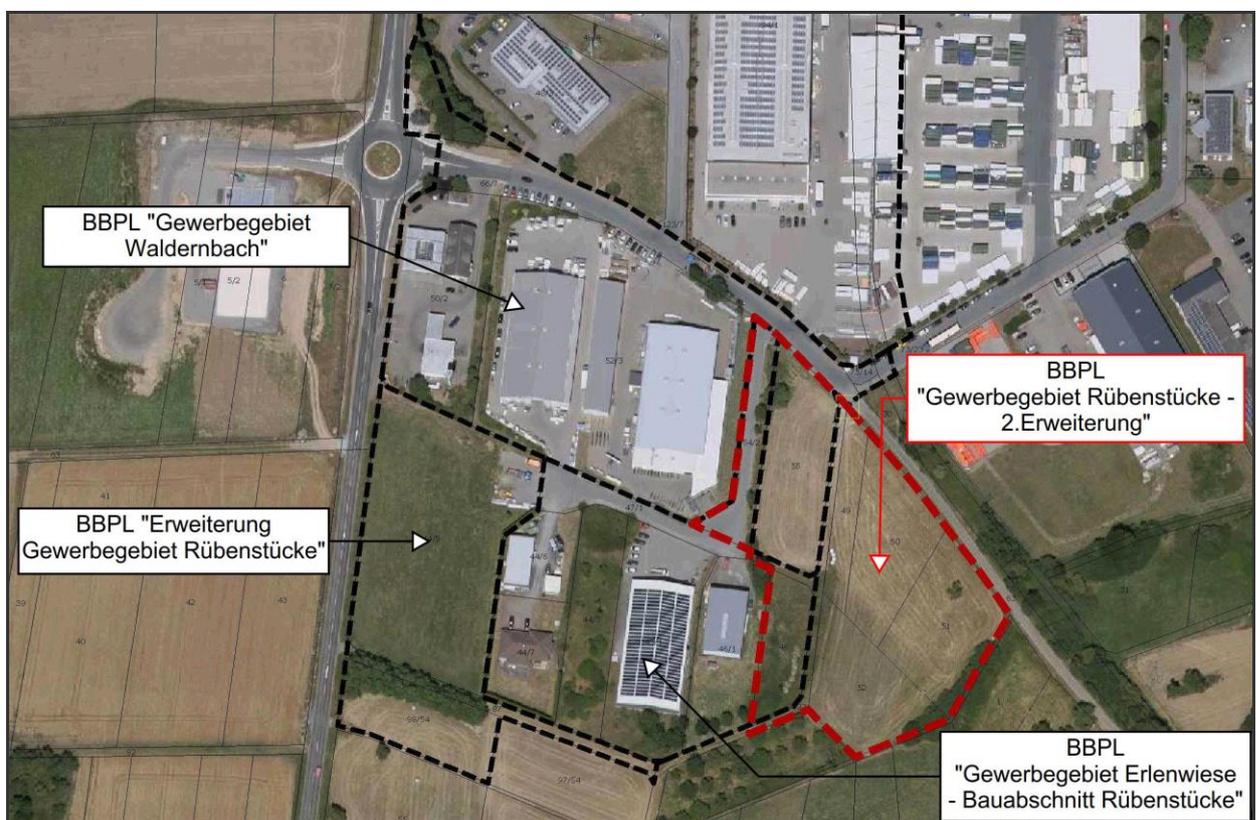


Abbildung 1: Lageplan der Geltungsbereiche; Bestand (schwarz) und Plangebiet (rot) (unmaßstäblich)



Abbildung 2: Lageplan der überplanten Ausgleichsflächen (unmaßstäblich)

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Grundlagen

Die städtebauliche Grundkonzeption sieht im Wesentlichen eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets unter Beibehaltung des bisherigen Regelungsrahmens vor. Innerhalb dieses Rahmens soll den Gewerbetreibenden eine möglichst große Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährt werden. Die gesamte gewerbliche Baufläche beträgt rund 0,87 ha. Auf der Westseite ist eine Verkehrsfläche für eine mögliche spätere Erschließung von südlich gelegenen Flächen freizuhalten (ca. 0,07 ha).

Entlang des Seebaches sind Flächen für naturschutzrechtlich und -fachlich gebotene Ausgleichmaßnahmen in einem Umfang von rund 0,1 ha vorgesehen (10 m Schutzstreifen). Zur Einbindung in die Landschaft werden entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

### 2.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr in der L 3046.

Das Gebiet ist von der bestehenden Ortslage aus auch über einen Fuß-/Radweg entlang der L 3046 zu erreichen.

Mengerskirchen wird innerhalb des RMV über das Liniennetz der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil angedient. Mit 2 Buslinien nach Limburg und nach Weilburg ist Mengerskirchen insgesamt gut eingebunden. Die nächste Haltestelle (Waldernbach-Süd) befindet sich in der Westerwaldstraße im Bereich der Einmündung des Bergwegs.

Die innere Erschließung erfolgt via Erlenwiese über die bestehende Straße Rübenstück. Neue Anlagen zur Verkehrserschließung sind nicht notwendig.

Im Plangebiet wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Dies begründet sich damit, dass innere Betriebsabläufe insbesondere im Bereich der Anlieferung optimiert werden. Beispielsweise muss der Schwerverkehr nicht mehr im öffentlichen Straßenraum in Warteposition untergebracht werden. Von daher wird sich die Verkehrslage im Bereich der Straße „Erlenwiese“ eher entspannen.

Es ist nicht vorgesehen zusätzliche Produktionseinheiten zu schaffen, die eine höhere Anlieferungsfrequenz zur Folge hätten.

Auch bezüglich der Spitzenstunden sind keine Änderungen zu erwarten, da der regionale und überregionale LKW-Verkehr sich über den ganzen Tageszeitraum verteilt. Der betrieblich induzierte Ziel- und Quellverkehr besteht spitzenstündlich hauptsächlich aus Zu- und Abfahrten der Mitarbeiter in den Morgen bzw. Nachmittagsstunden; hieran wird sich durch die geplante Erweiterung weder durch eine erhöhte Frequenz noch zeitlich etwas ändern.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Es kann im Bereich der Straße "Erlenwiese" an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll über den weiter südlich verlaufenden Seebach abgeschlagen werden. Die notwendige Regenrückhaltung wird derzeit noch geplant.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Telekommunikation kann über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. In den Straßen und Gehwegen sind hierfür entsprechende Trassen vorhanden.

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein entsprechendes Entsorgungskonzept vorzulegen. Diese Anforderung ist textlich festgesetzt.

### **2.4 Immissionsschutz**

Die Entfernung zu dem im Norden befindlichen Wohnbauflächen beträgt mindestens 300 m. Dies ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend. Zudem ist das Gebiet durch den Gewerbegebäudebestand abgeschirmt, so dass eine Überschreitung der Richtwerte gemäß DIN 18005 nicht zu befürchten ist. Besondere Regelungen zum Immissionsschutz sind somit nicht erforderlich.

### **2.5 Eingrünung**

Westlich, nördlich und nordöstlich grenzt das Gebiet an Gewerbeflächen an; daher ist hier eine Eingrünung nicht vorgesehen. Entlang des Grabens zum Seebach im Süden ist auf dem 10 m breiten Streifen im Gewässerabschnitt eine Eingrünung unter besonderer Berücksichtigung der Gewässerökologie angezeigt.

Im Übrigen finden sich auf der Südseite des Gebiets bereits eine Streuobstwiese und ein gewässerbegleitendes Gehölz.

An die Durchgrünung des Plangebietes sind aus Sicht des Naturschutzes und des Ortsbildes keine besonderen Anforderungen zu stellen. Aus Gründen des Klimaschutzes sollen Freiflächen mit großkronigen Bäumen überstellt werden.

## **3. Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht: abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden im Gewerbegebiet insbesondere Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten oder Abluftkamine um bis zu 2,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies funktionale und/oder technische Gründe erfordern. Die rechtlichen Anforderungen des Immissionsschutzes verlangen

zum Teil deutlich höhere Schornsteine und Abluftanlagen. Daher sind diese Anlagen bis zu den immissionsschutzrechtlich erforderlichen Höhen zulässig.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere und breitere Gebäude möglich. Damit wird den Erfordernissen von Gewerbebauten Rechnung getragen.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021 stellt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nur noch einen Orientierungswert dar. Um eine effektive Nutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten wird die GRZ auf 0,9 festgesetzt. Dies ist aus Sicht des Freiflächenschutzes vertretbar, da eine durchgehende Eingrünung des Gebietes auf drei Seiten nicht erforderlich ist und die zum Außenbereich weisenden Flächen durch den Bestand und den zu entwickelnden Gewässerrandstreifen einen ausreichenden Ausgleich darstellen. Eine hohe Ausnutzung bestehender Bauflächen ist zudem im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung einer Vollaussnutzung des Grundstückes entbindet den Bauherren nicht davon, seine Freiflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Außenränder der gewerblichen Bauflächen durch Baugrenzen beschränkt.

### **3.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gelten die Bestimmungen der BauNVO.

### **3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltungssatzung umfasst im Wesentlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu den zulässigen Einfriedungen und den zulässigen Werbeanlagen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Regelungen des bestehenden Gewerbegebiets.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen werden als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Sie sind so dimensioniert und abgegrenzt, dass in Ihnen auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze und die zur Straßenraumgestaltung vorgesehenen Grünflächen untergebracht werden können. Um den Planungsspielraum auf der Ebene der Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken, wird im Bebauungsplan keine entsprechende Gliederung vorgenommen.

### **3.7 Flächen für die Versorgung**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden zugelassen (vgl. § 14 (2) BauNVO). Dies gilt auch für Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **3.8.1 Maßnahmen im Plangebiet**

Der Uferandstreifen des Seebachs ist in Breite von 10 gesetzlich geschützt nach Wasserhaushaltsgesetz. Hier werden keine baulichen Eingriffe stattfinden.

Die Grundstücksfreiflächen sind nach HBO als Grünflächen zu gestalten. Hier werden großkronig sich entwickelnde Baumarten zur Anpflanzung festgesetzt (1 Baum je 100 m<sup>2</sup> Freifläche). Großkronige Bäume

minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und dienen durch Beschattung und Verdunstung der Abmilderung von Klimaextremen.

Weitere Festsetzungen betreffen:

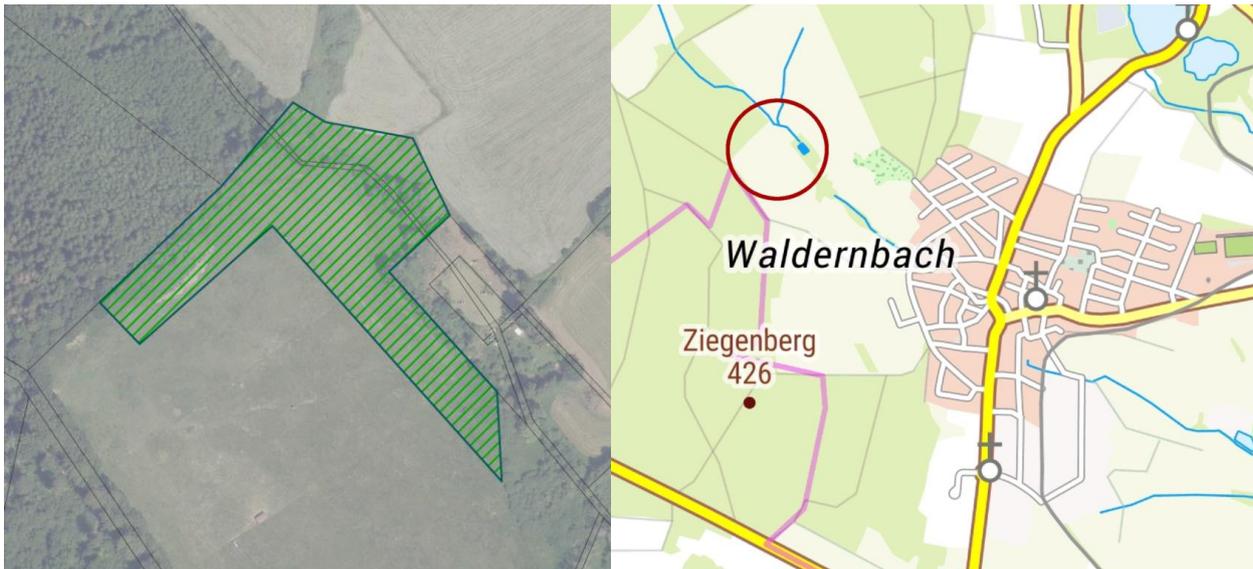
- Verzicht auf Vollversiegelung (wo dies technisch möglich ist)
- Aufhängen von Nistmöglichkeiten
- vogelschlagsichere Fenster
- insektenschonende Beleuchtung

### 3.8.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht im Plangebiet kompensierbaren Umweltwirkungen des Planvorhabens sind externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop sowie Boden stellen erhebliche Umweltauswirkungen dar. Als Kompensation werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. vertraglich geregelt. Rechtliche Grundlage ist § 1a (3) BauGB.

1. Uferabflachung am Seebach im Böschungswinkel 1:10 bis 1:5 im Bereich der Flurstücke 3 bis 7 der Gemarkung Waldernbach, Flur 30. Regelmäßige jährliche Grünlandpflege; mindestens eine Mahd pro Jahr unter Abfuhr des Mahdgutes. Keine Düngung. Ca. 1.100 m<sup>2</sup>.
2. Entbuschung und Wiederherstellung des Bachgrünlands am Klingelbach sowie die regelmäßige Pflege gemäß Beschreibung in der Planbegründung (Gemarkung Waldernbach, Flur 38 Flurstücke 30/1 und 9/2 je tlw.). Fläche ca. 15.000 m<sup>2</sup>



Weitere Details sind im Umweltbericht wiedergegeben.

Die Maßnahmen sind über städtebauliche Verträge gemäß § 1a (3) i.V.m. § 11 BauGB zu sichern.