

# Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet“ – 3.Änderung

im Ortsteil Waldernbach

---

- Begründung -

---



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

Oktober 2020

**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	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	4
1.5	Planänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB .....	4
2.	Festsetzungen .....	5
2.1	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
2.2	Zufahrtsverbote .....	5
3.	Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	5

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

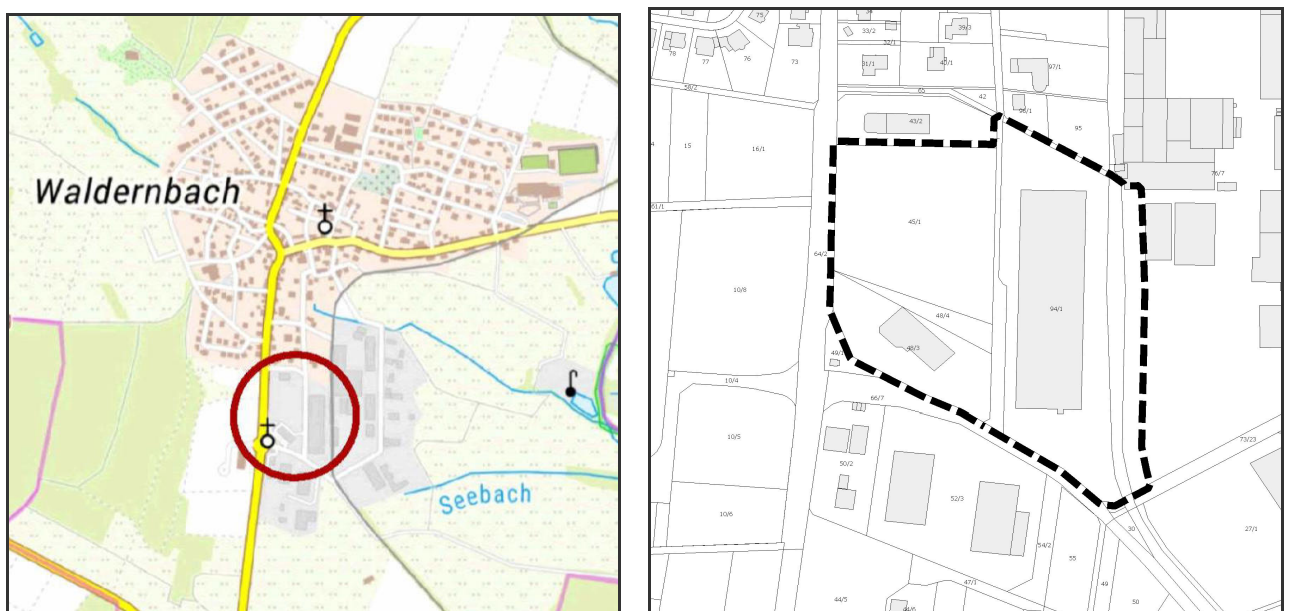
### 1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

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 „Gewerbegebiet“, welcher die Bauflächen östlich der L 3046 nördlich der Straße „Erlenwiese“ 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 „Gewerbegebiet“ gefasst. Formal handelt es sich um die 3.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

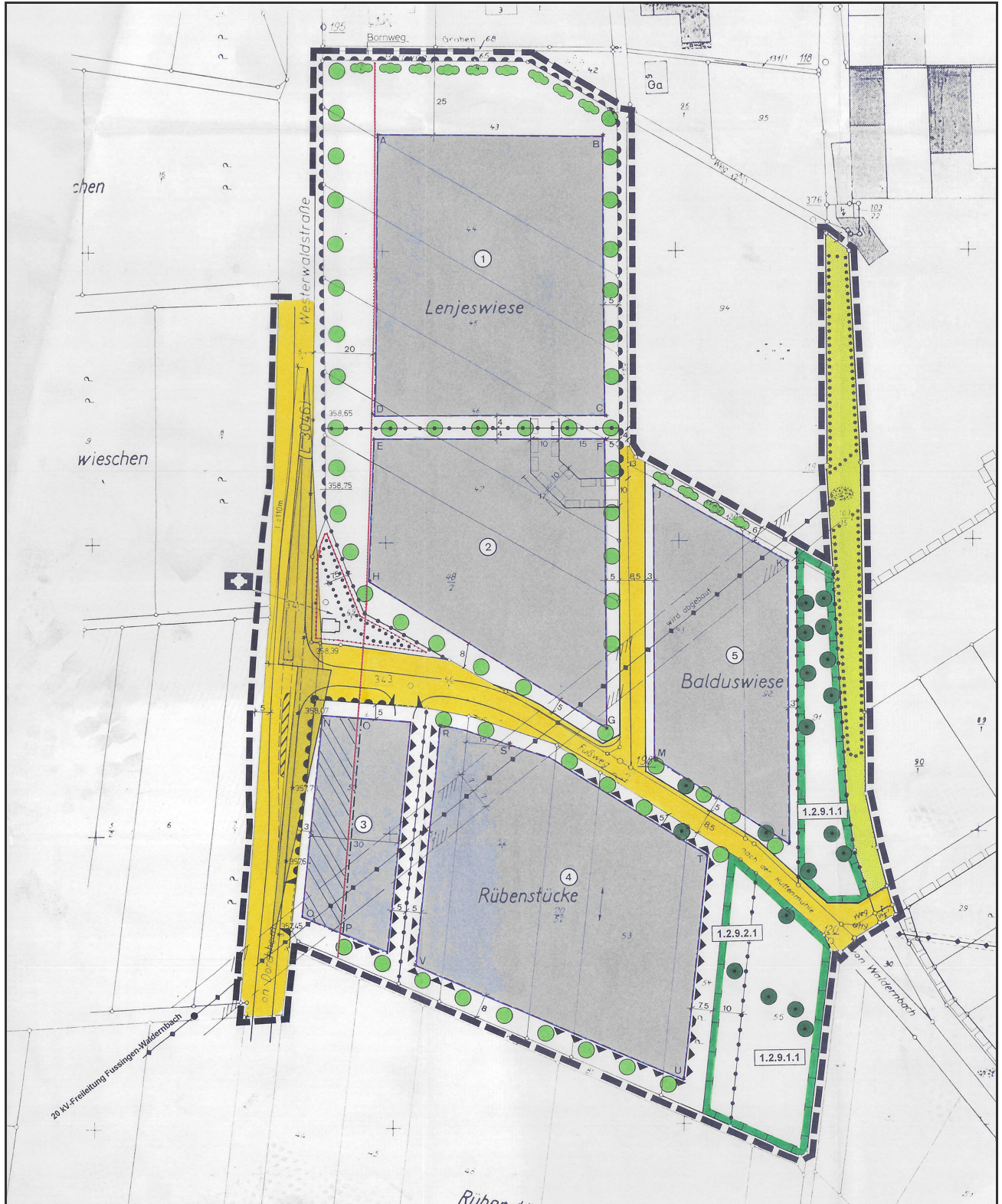
Der Geltungsbereich der Planänderung liegt am südlichen Ortsrand von Waldernbach östlich der L 3046. Er umfasst in der Gemarkung Waldernbach, in Flur 28 das Flurstück 94/1 vollständig und die Flurstücke 103/25 und 123/7 jeweils teilweise, in Flur 36 die Flurstücke 45/1, 48/3 und 48/4 jeweils vollständig. Die Größe beträgt insgesamt rund 3,7 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

### 1.3 Bestehendes Planungsrecht

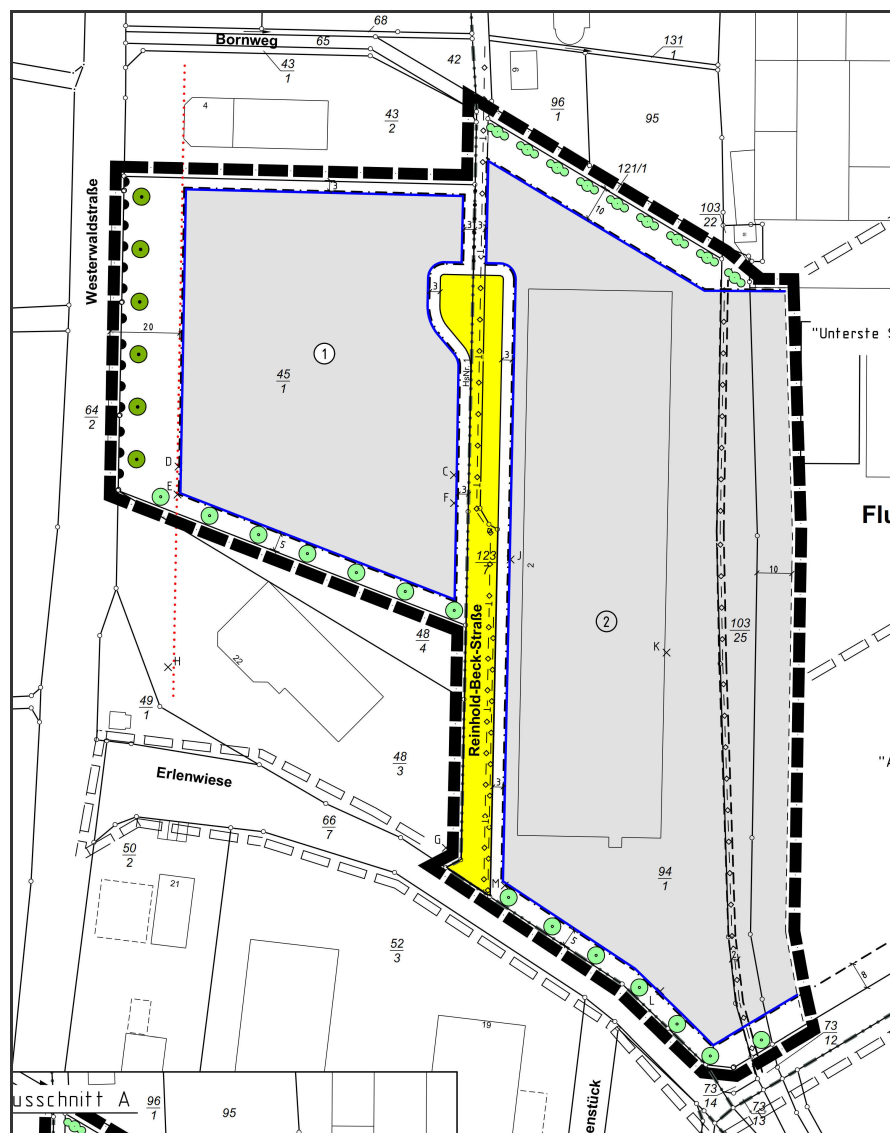
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ wurde im Jahr 1996 rechtskräftig. Auf der Grundlage des Bebauungsplans wurde das bestehende Gewerbegebiet südlich der Ortslage bis an die östliche Seite der L 3046 erweitert. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den Flächen der 3.Änderung weitere Flächen. Hierzu zählen weitere Gewerbeflächen südlich der Straße „Erlenwiese“ sowie Ausgleichs- und Verkehrsflächen.



Ausschnitt aus dem BBPL „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1996 (unmaßstäblich)

Im Rahmen der 1.Änderung im Jahr 2006 wurde eine Erweiterung für das Betriebsgelände Beck+Heun vorgenommen. Die 2.Änderung im Jahr 2016 hatte bereits eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zum Ziel. Zentrale Erschließungsstraße ist die Straße „Erlenwiese“, welche an die L 3046 angebunden ist. Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets im Jahr 2016 auf der Grundlage des BBPL „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“ wurde der Knotenpunkt zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Bei der Planaufstellung im Jahr 1996 handelte es sich bei dem Abschnitt zwischen Ortslage und dem KVP der L 3046 formal noch 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 galt ein Zufahrtsverbot von den angrenzenden Grundstücken auf die Landesstraße. Die Festsetzung der Baugrenze folgte der Bauverbotszone, weiterhin wurde auch planungsrechtlich ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden auch im Rahmen der bisherigen Änderungsverfahren beibehalten.

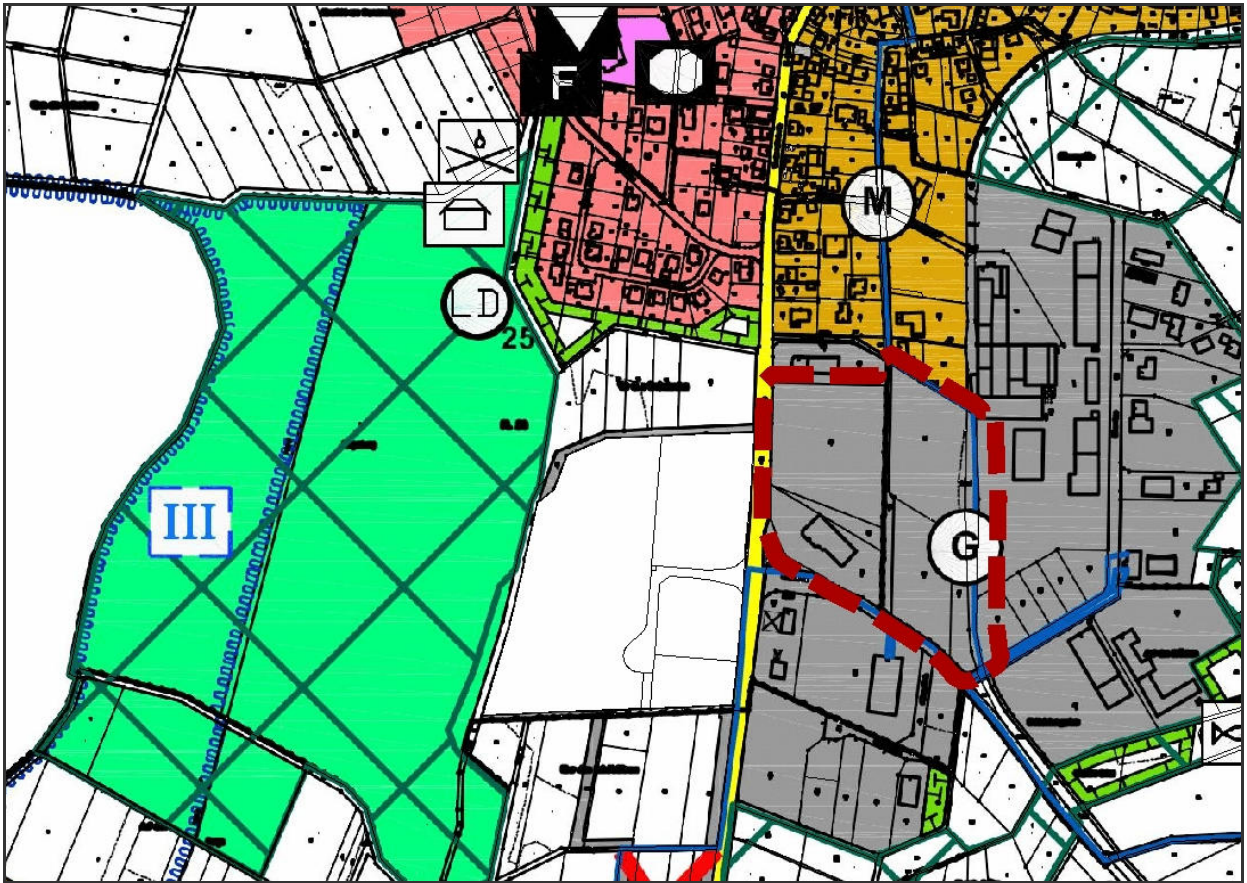
Die 3.Änderung erfolgt auf der Grundlage der 2.Änderung, wobei zusätzlich das Grundstück „Erlenwiese 22“ einbezogen wird, welches im Kreuzungsbereich L 3046 / „Erlenwiese“ nördlich der Straße „Erlenwiese“ liegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende und an die L 3046 angrenzende Baufläche südlich des KVP wird nicht in das Änderungsverfahren einbezogen. Hierbei handelt es sich um einen Tankstellenbetrieb, welcher bereits über entsprechende Ausnahmegenehmigungen verfügt.



Ausschnitt aus dem BBPL „Gewerbegebiet“ – 2.Änderung aus dem Jahr 2016 (unmaßstäblich)

### 1.4 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Mittelhessen ist die Fläche als "Vorranggebiet - Industrie und Gewerbe - Bestand" dargestellt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen aus dem Jahr 2012 sind die Bauflächen als Gewerbefläche dargestellt. Damit erfüllt der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengerskirchen (unmaßstäblich)

### 1.5 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 sowie auf einen Teilbereich des Grundstücks „Erlenwiese 22“, der Gesamtumfang beträgt rund 5.600 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,8 beträgt die festgesetzte Grundfläche im Bereich der Änderung rund 4.500 m<sup>2</sup>. 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 „Gewerbezentrum Westerwaldstraße“ und „Erweiterung Gewerbegebiet Rübenstück“. Die relevanten Grundflächen betragen bei diesen Bauleitplanverfahren 5.900 m<sup>2</sup> und 2.400 m<sup>2</sup>, die Summe der relevanten Grundflächen beträgt damit 12.800 m<sup>2</sup>.

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.

## **2. Festsetzungen**

Mit der Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrt südlich des KVP kann die Berücksichtigung der Bauverbotszone und des Zufahrtsverbots nördlich des KVP entfallen. Im Bereich des Grundstücks „Erlenwiese 22“ werden die Baugrenzen auch entlang der Erschließungsstraßen angepasst. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bereits als Bauflächen festgesetzt. Gegenstand der Planänderung ist somit alleine die Änderung der Baugrenzen sowie die teilweise Aufhebung des Zufahrtsverbots. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 (2) BauGB hat Hessen Mobil in seiner Stellungnahme vom 07.10.2020 der Planung im wesentlichen zugestimmt. Danach wird die Bauverbotszone nördlich des KVP auf die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze zurückgenommen.

### **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.

### **2.2 Zufahrtsverbote**

Das Zufahrtsverbot nördlich des KVP wird aufgehoben. Direkte Zufahrten zur L 3046 können ebenfalls eine bessere Aufteilung der Grundstücke ermöglichen und durch die Reduzierung der erforderlichen Verkehrsflächen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen.

## **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, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer 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 bisher ausserhalb der Baugrenzen liegenden Bauflächen konnten auch schon vor der Planänderung in die Nutzung der Grundstücke einbezogen und baulich verändert werden. Die zulässige Grundfläche bleibt in der Summe unverändert. 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.