



**Planeo**  
Ingenieure

Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure

**Ortsgemeinde Höchstebach**  
**Verbandsgemeinde Hachenburg**  
**Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet „Im Bongert“**  
**(Schreinerei Löhr)**

**Begründung**

**Schlussfassung**  
**zum Satzungsbeschluss vom 01.09.2016**



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Aufgabenstellung .....	3
2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung .....	7
4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	
5. Geplante Maßnahmen .....	8
5.1 Erschließung .....	8
5.2 Bauliche und sonstige Nutzungen .....	8
5.3 Bauweise.....	9
5.4 Höhenlage und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
6. Ver- und Entsorgung.....	10
6.1 Stromversorgung.....	10
6.2 Fernmeldeanlagen.....	10
6.3 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser .....	10
7. Immissionsschutz.....	10
8. Bodenordnung .....	12
9. Flächenaufteilung.....	12
10. Kostenschätzung.....	12

*Verfasser:* Kerstin C. Eiteneuer, B. Eng.

*Planunterlagen  
und Script:* Kerstin C. Eiteneuer, B. Eng.

*Stand:* Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 01.09.2016

## 1. Aufgabenstellung

Bedingt durch die aktuelle wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Situation wird die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten zu einer zentralen Aufgabe der Daseinsvorsorge auf örtlicher Ebene.

Den Kommunen fällt eine Schlüsselstellung bezüglich der Sicherung und Verbesserung der Versorgung mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen zu.

Dabei sind Handwerksbetriebe im dörflichen Bereich als besonders „standorttreu“ und ausbildungsfreundlich zu bezeichnen.

Die Ortsgemeinde Höchstebach plant daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Gewerbegebiet „Im Bongert“.

Damit sollen dort kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten für den dringenden Erweiterungsbedarf des Schreinereibetriebes Firma Löhr GmbH geschaffen werden, die sich seit Jahrzehnten in der Gemeinde Höchstebach etabliert hat.

Die aktuelle Mitarbeiterzahl beträgt 11 Personen und wird sich weiter vergrößern.

Zur Sicherstellung der Marktfähigkeit des Unternehmens, ist der Neubau einer Halle zur Holzverarbeitung dringend notwendig, um den Einsatz modernster Maschinenteknik zu gewährleisten.

Die Halle wird auf der im Eigentum der Firma befindlichen Fläche Parzellennummer 165, Flur 32 der Gemarkung Höchstebach errichtet werden, die zurzeit schon teilweise bebaut ist und auch als Lager- und Stellplatzfläche genutzt wird.

Auch Teilbereiche der Parzelle 164 werden als nicht überbaubare Fläche genutzt.

Der Firma Löhr wurde bei der Vorstellung des Vorhabens seitens der Verbandsgemeindeverwaltung erläutert, dass dort wegen des Außenbereichs nach § 35 BauGB ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans keine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Aus diesem Grunde hat die Ortsgemeinde Höchstebach die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Bongert“ beschlossen.

Kostenträger ist die Firma Löhr GmbH, Höchstebach.

## 2. Lage im Raum / Bestandssituation / Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die 698 Einwohner (Stand: 31.12.2014, Quelle: Statistisches Landesamt RLP) zählende Ortsgemeinde Höchstebach, im südwestlichen Bereich der Verbandsgemeinde Hachenburg gelegen, ist im Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als Gemeinde mit Eigenentwicklung ohne besondere Funktionszuweisung dargestellt.

Gemäß Grundsatz 52 des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Dies trifft auf die Gewerbeflächen der Firma Löhr GmbH, einem seit langem in Höchstebach ansässigen Unternehmen, voll umfänglich zu.

Das Plangebiet liegt in der Flur 32 der Gemarkung Höchstebach und umfasst Teile der Parzellen 164 und 165 (siehe nachfolgende Karte).

Das 0,45 ha große Gebiet wird im Norden, Osten und Westen durch Wiesenflächen begrenzt.

In einem Abstand von ca. 30 bis 40 m zur nördlichen Grenze des Planbereiches fließt die Wied.

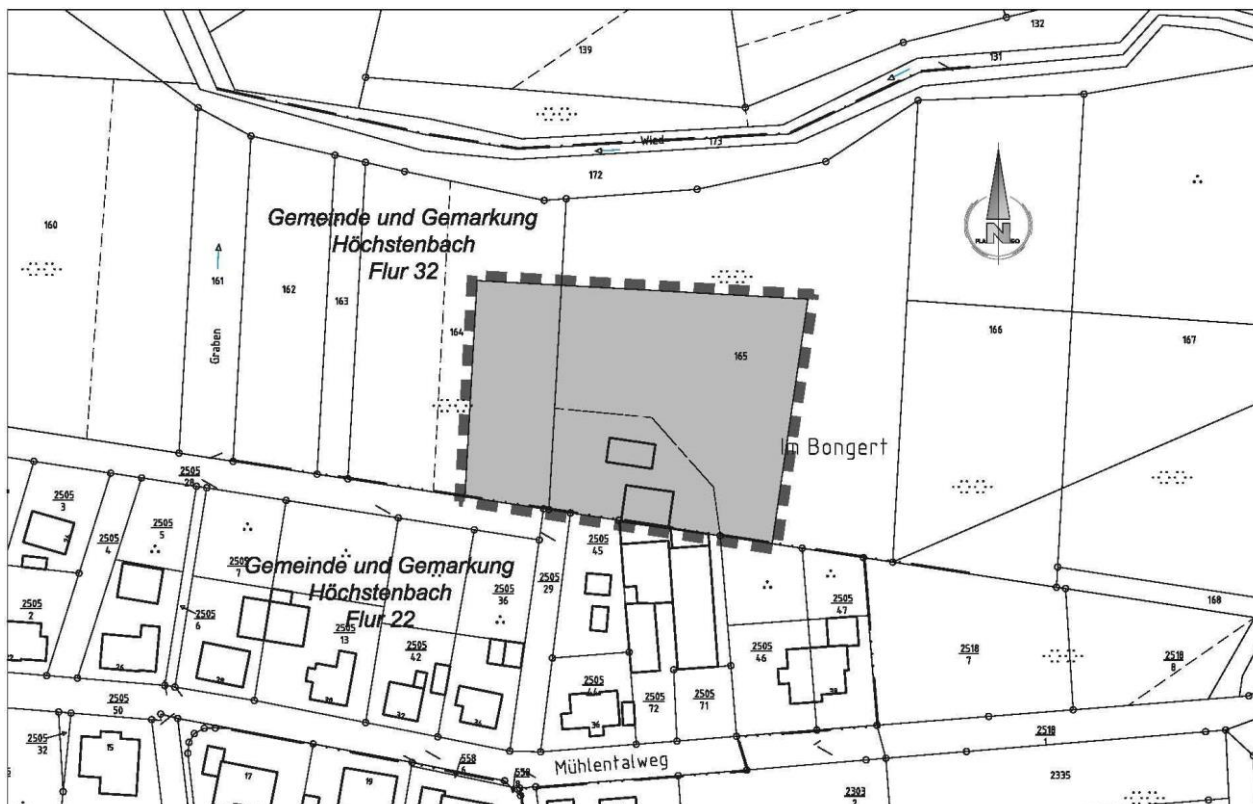
Der Abstand des Bachufers zur geplanten Baugrenze beträgt mindestens 60 m.

Die im Flächennutzungsplan (Fortschreibung) dargestellte Grenze des Überschwemmungsgebietes der Wied würde damit nicht überschritten.

Die vorgegebene Grenze ist jedoch offensichtlich falsch.

Die topografischen Gegebenheiten zeigen deutlich, dass die südlich der Wied gelegenen Wiesenflächen in der Gemarkung Höchstebach in keiner Weise überschwemmt werden können. Zum einen fallen sie zur Talaue hin ab, zum anderen verläuft die Wied nördlich entlang eines mehrere Meter hohen Geländeabbruchs.

Überschwemmungen können daher nur auf der Gemarkung der Ortschaft Wied auftreten.



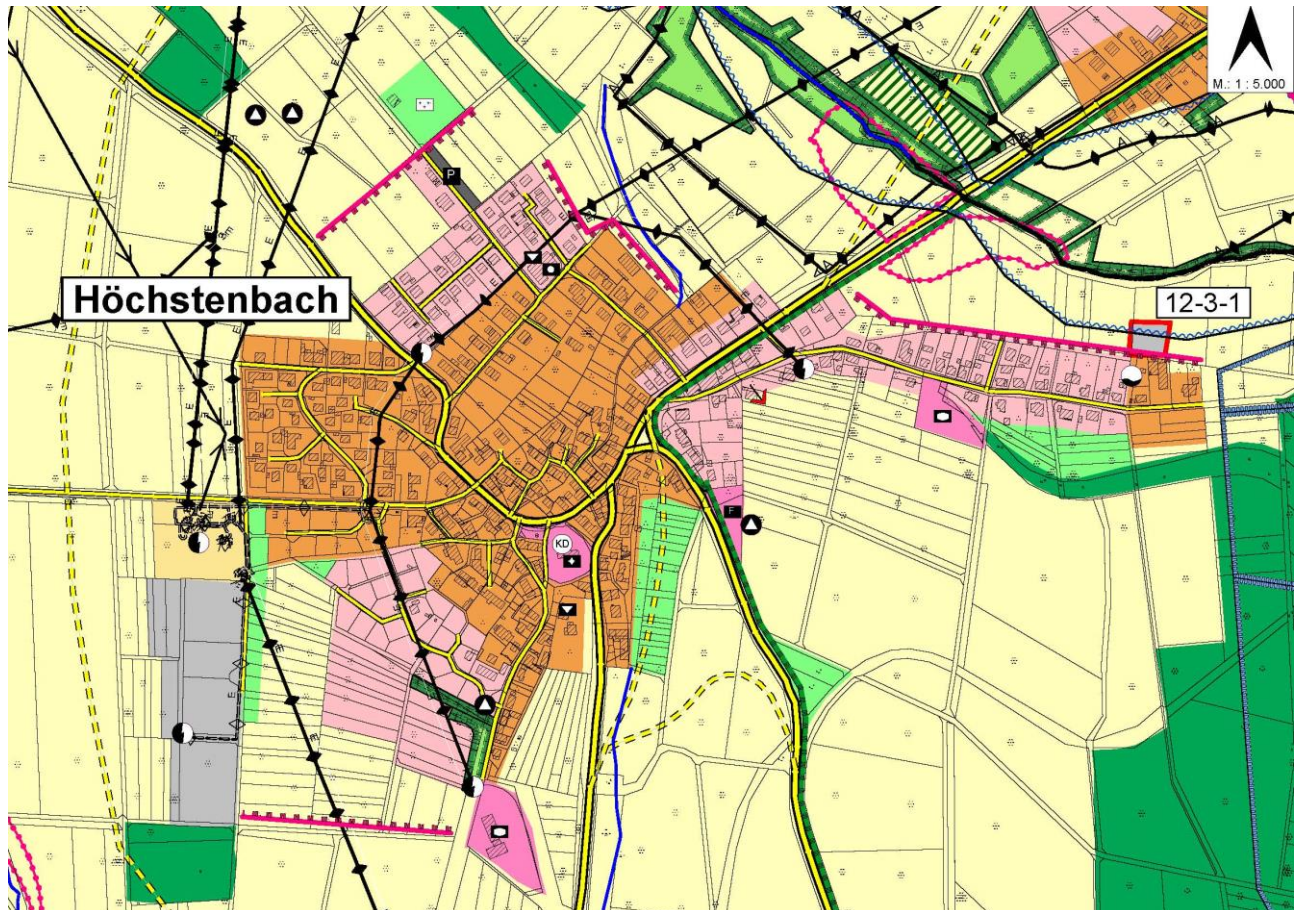
LANIS Luftbild, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist als relativ eben zu bezeichnen, die mittlere Geländehöhe liegt bei rund 290 m ü. NN. Das Gelände ist nach Norden zur „Wied“ hin geneigt.



### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

In der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hachenburg wurde die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im Planbereich des Bebauungsplanes „Im Bongert“ bereits berücksichtigt (Nr. 12-3-1).



#### Städtebauliche Entwicklung

Nr.	Beschreibung	Flächen- größe (ha)	Abwägung und Begründung
12-3-1	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche am östlichen Ortsrand	0,20	<p>Die Neuausweisung dient der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die weitere Entwicklung eines ortsansässigen Schreibereibetriebes. Ein Bebauungsplanverfahren wurde bereits eingeleitet. Die Flächen des Bebauungsplanes beinhalten die bereits vorhandenen Betriebseinrichtungen und berücksichtigen das nördlich angrenzende Überschwemmungsgebiet der Wied, das von Bebauung freigehalten wird.</p> <p>Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte eine Zonierung des Plangebietes mit der Festsetzung von Immissionskontingenten erforderlich ist. Im Rahmen der baulichen Genehmigung erfolgt eine Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt zur Festlegung der Betriebszeiten bzw. Zonierung.</p>

*Flächennutzungsplanausschnitt, unmaßstäblich (VG Hachenburg, Stand: Mai 2016)*

#### **4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zunächst generell ein landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht mit Bestandsplan der Biotoptypen und Nutzungen erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der Textteil des Planungsbeitrages wird Bestandteil der Begründung.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird zudem ein Umweltbericht erarbeitet, der nach § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

#### **5. Geplante Maßnahmen**

##### **5.1 Erschließung**

Die Zuwegung des Plangebietes erfolgt über die bereits mit Hallen bebauten Parzellen 2505/44, 2505/45, 2505/71 und 2505/72, die an die Gemeindestraße „Mühlentalweg“ angeschlossen sind. Die Gemeindestraße mündet innerorts an die Ortsdurchfahrt der B 413 ein.

Die innere Erschließung der Gewerbeflächen und die Anlage von Besucherparkplätzen werden durch den Investor in Abhängigkeit von dem geplanten Hallenneubau festgelegt.

Die Mitarbeiterparkplätze liegen innerhalb des Planbereiches und können inklusive Reserveflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden.

##### **5.2 Bauliche und sonstige Nutzungen**

Anhand der vom Unternehmen Löhr vorgelegten Unterlagen umfasst das aktuell geplante Objekt die Errichtung einer Produktionshalle mit folgenden Maßen:

- 12,00 x 10,00 m Außenmaß (120 m<sup>2</sup>)
- 8,00 m Hallenhöhe.

Um eine auf die Zukunft gerichtete Nutzung sicherzustellen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und die Baugrenze von der Außenwand der bestehenden Halle aus um 27,50 m nach Norden verschoben.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO üblicherweise zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.



Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls nicht zugelassen, da es schwerpunktmäßig um die Entwicklung eines gewerblich genutzten Betriebes mit maschineller Produktion und Lagerung geht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16 und 17 BauNVO mit einer **Grundflächenzahl GRZ = 0,8** und einer **Geschossflächenzahl GFZ = 1,6** als Höchstgrenze festgesetzt.

### 5.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die **abweichende Bauweise (aBw)** festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, ihre Gesamtlänge darf jedoch mehr als 50 m betragen.

### 5.4 Höhenlage und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Höhenbegrenzung

Für die angestrebte Produktion sind Hallenhöhen von ca. 8,0 m erforderlich. Im Plangebiet wird daher eine maximale Firsthöhe **FH<sub>max</sub> = 10,0 m** festgesetzt, um eine ausreichende Reserve sicherzustellen. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine oder Entlüftungsanlagen.

Als unterer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) gilt der tiefste Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand-Urgelände) am Gebäude. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

#### Dachgestaltung

Um eine bessere landschaftliche Integration der Gebäude zu erreichen, sollten möglichst nur dunkelfarbige Dacheindeckungen von grau (zinkfarben) über anthrazit (schiefergrau) bis dunkelbraun Verwendung finden.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen können in erheblichem Maße zur Energieeinsparung beitragen.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird seitens der „Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG“ über den vorhandenen Gewerbebetrieb sichergestellt.

### 6.2 Fernmeldeanlagen

Eventuelle Erweiterungen sind zwischen dem Investor und den Telekommunikationsunternehmen abzustimmen.

### 6.3 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwassers werden durch die Verbandsgemeindewerke Hachenburg sichergestellt.

Das Oberflächenwasser des Hallenneubaus soll zurückgehalten und in gedrosselter Form in dem betriebseigenen Wiesengelände breitflächig zum Abfluss und zur Versickerung gebracht werden.

Die Objektplanungen für Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und die Bewirtschaftung des Regenwassers sind mit den VG-Werken Hachenburg und den für die Wasserwirtschaft zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Stellplätze für Pkw's sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Zu- und Umfahrten sowie Lagerplätze und Zugänge.

Geschlossene Beton-, Bitumen- und sonstige wasserundurchlässige Flächen sind nur auf den Verkehrsflächen zulässig.

## 7. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Investor eine Lärmtechnische Untersuchung beim Schalltechnischen Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, beauftragt.

Bei der Untersuchung wurde ermittelt, welche Geräusche vom geplanten Gewerbegebiet, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, abgestrahlt werden dürfen.

Die Ergebnisse dieser gutachterlichen Stellungnahme wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Demnach wurde das Untersuchungsgebiet in zwei Teilflächen TF1 und TF2 aufgeteilt, die sich in den zulässigen Immissionskontingenten unterscheiden. Dabei stellt die Teilfläche 1 den bestehenden Betrieb der Fa. Löhr dar, das eigentliche Plangebiet des hier zur Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplanes trägt die Bezeichnung „Teilfläche 2 (TF 2)“.

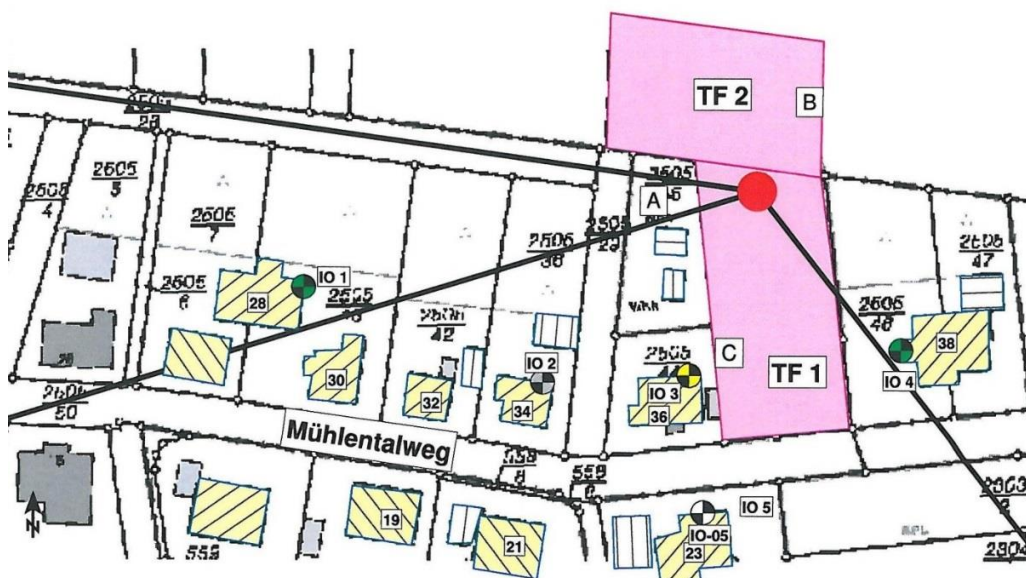
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Zonierung	$L_{EK}$ tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 1 (Bestand)	64	38
TF 2 (Plangebiet)	69	45

Diese Zonierung wird in der Planurkunde als flächenhafte Darstellung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C der nachfolgenden Planskizze können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
A	4	3
B	2	2
C	0	0



Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 631 aus der für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und ggf. der richtungsabhängigen Zusatzkontingente gemäß der vorgenannten Tabelle sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Als Referenzpunkt für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt (Referenzpunkt, UTM-Format) berücksichtigt:

X	Y
411805,00	5609820,00

Die Berechnungsart ergibt sich aus DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Beuth-Verlag, Ausgabe 2006-12, auf die hier Bezug genommen wird.

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand schalltechnischer Erfordernisse,
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen etc. oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen),
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

Im Gutachten wird auch der Einzelnachweis für den bestehenden Gewerbebetrieb Löhr geführt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass der Schreinereibetrieb unter Annahme der mitgeteilten Betriebsabläufe die Immissionskontingente an den umliegenden Immissionsorten einhält.

Des Weiteren wurde gemäß TA-Lärm geprüft, ob die zulässigen Spitzenpegel eingehalten werden. Die Berechnung hierzu zeigt, dass auch die zulässigen maximalen Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete an allen Aufnahmepunkten eingehalten werden.

Unter Einhaltung und Beachtung der ermittelten und im Gutachten aufgeführten Emissionskontingente ist das bauleitplanerische Verfahren aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.

Einzelheiten sind dem Gutachten „Schalltechnische Immissionsprognose zur Erweiterung des Schreinereibetriebes Markus Löhr in Höchstebach“ des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 27.05.2014 zu entnehmen.

Für geplante Vorhaben (Neubauten und Nutzungsänderungen) ist die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente gutachterlich nachzuweisen und zu bestätigen.

## **8. Bodenordnung**

Es ist keine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, da sich die neu zu überplanenden Gewerbeflächen im Eigentum der Firma Löhr befinden.

## **9. Flächenaufteilung**

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 0,45 ha groß. Dabei liegt die durch Baugrenzen gekennzeichnete überbaubare Fläche bei ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

Die Lager- und Verkehrsflächen belaufen sich auf ca. 810 m<sup>2</sup>.

Der Anteil der privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen (Maßnahme G1) beträgt rd. 1.100 m<sup>2</sup>. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme E1) haben eine Gesamtfläche von rd. 1.520 m<sup>2</sup>.

## **10. Kostenschätzung**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen für die Gewerbeflächen obliegt dem Investor, ebenfalls die Kosten für die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.