



Ortsgemeinde Kroppach
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis

**1. Änderung Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Kroppach,
3. Abschnitt“**

Begründung

**Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 15.04.2019**

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Kroppach
An der Schule 5
57612 Kroppach

Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg

Verfasser: Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

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

Verfahrensstand: Schlussfassung zum Satzungsbeschluss vom 15.04.2019

INHALT

SEITE

Teil 1 Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2. Eigentumsverhältnisse	5
3. Vorgaben zur Planung	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg für die Ortsgemeinde Kroppach.....	6
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	7
3.5. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung.....	7
3.6. Verkehrliche Erschließung.....	7
3.7. Ver- und Entsorgung	7
3.8. Denkmalschutz.....	7
3.9. Wasserschutzgebiete	8
3.10. Forstwirtschaftliche Belange.....	8
3.11. Bergbauliche Belange	8
3.12. Löschwasser	8
4. Planinhalt und Abwägung	9
4.1. Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	9
4.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
5. Auswirkungen der Planung	11
5.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
5.2. Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft	12
5.3. Angrenzende Nutzungen.....	12
5.4. Bodenordnende Maßnahmen.....	12
6. Flächenbilanz.....	12
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	12

Teil 2 Umweltbericht (als separates Dokument)

Teil 1 Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Kroppach hat beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kroppach, 3. Abschnitt“ zu ändern und an die neuen Anforderungen anzupassen.

Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den Gewerbebetrieben eine optimale Ausnutzung ihrer Baugrundstücke sicherzustellen. Daher wird im Rahmen dieser Änderung die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 angehoben.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kroppach, 3. Abschnitt“ nun im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Damit einhergehend wurde auch die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz auf die veränderte Neuversiegelung angepasst und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Ortsgemeinde Kroppach außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die entsprechenden Flächen wurden in die Planzeichnung übernommen.

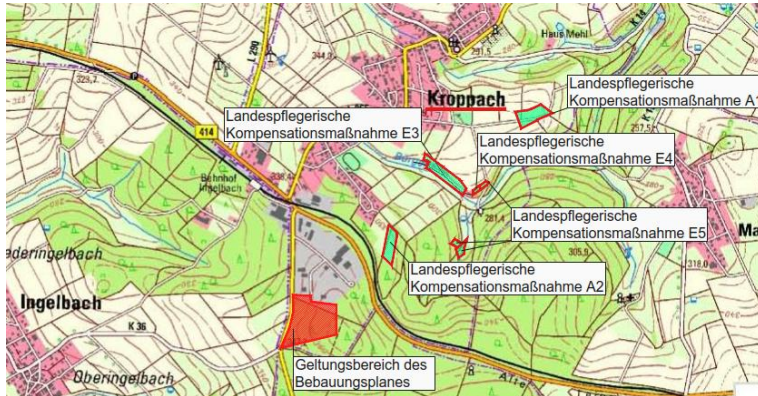
Außerdem wurden zwischenzeitlich weitere Teilflächen innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen veräußert, sodass nunmehr auch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig wurde. Die Baugrenzen wurden in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

Zur Vermeidung differierender Nutzungen innerhalb eines Plangebietes bleiben die Textfestsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bis auf die Anpassung der Grundflächenzahl unverändert bestehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Kroppach, unmittelbar angrenzenden an das „Gewerbegebiet Kroppach“ und hat eine Größe von ca. 4,4 ha.



Auszug aus der Topographischen
Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP

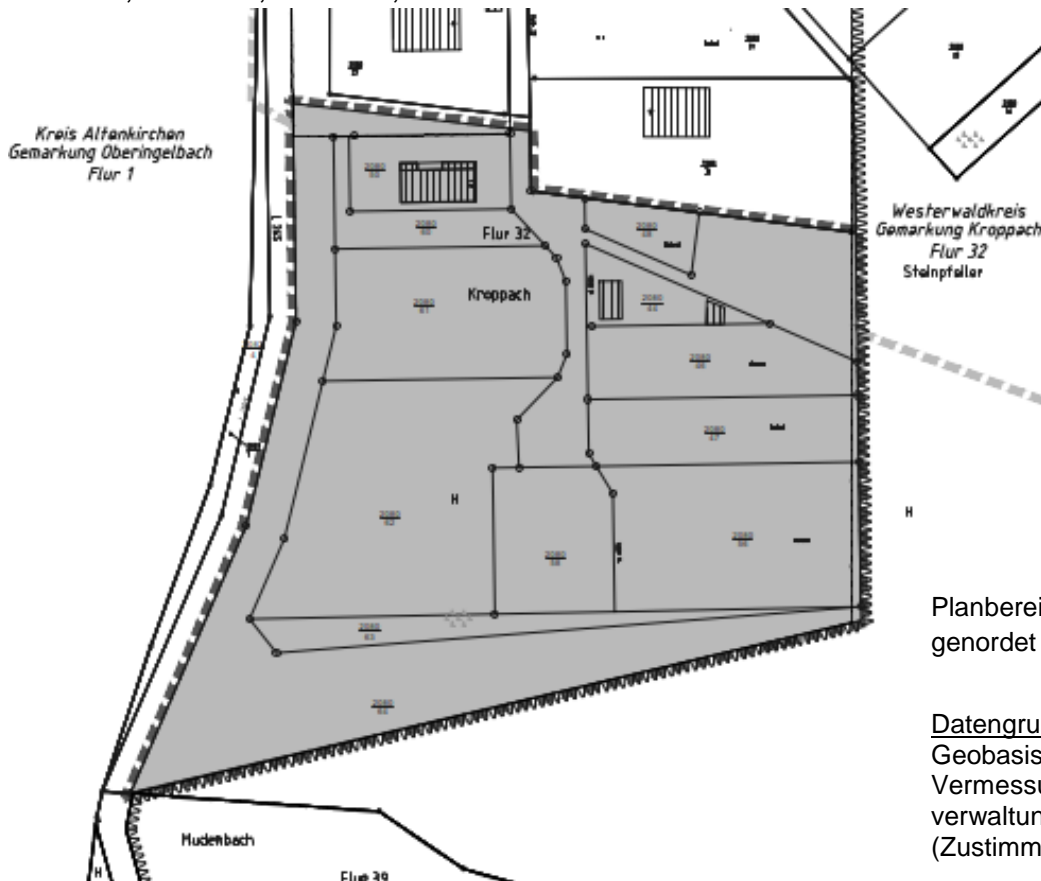
unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

Das in der nachfolgenden Karte dargestellte Plangebiet umfasst die folgenden, grau hinterlegten Grundstücke der Flur 32, Gemarkung Kroppach:

Parzelle 2080/44, 2080/46, 2080/47, 2080/48, 2080/50, 2080/56, 2080/58, 2080/60, 2080/61, 2080/62, 2080/63, 2080/64 tlw.



Planbereich, unmaßstäblich,
genordet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich, abgesehen von den öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen, überwiegend in Privatbesitz.

3. Vorgaben zur Planung

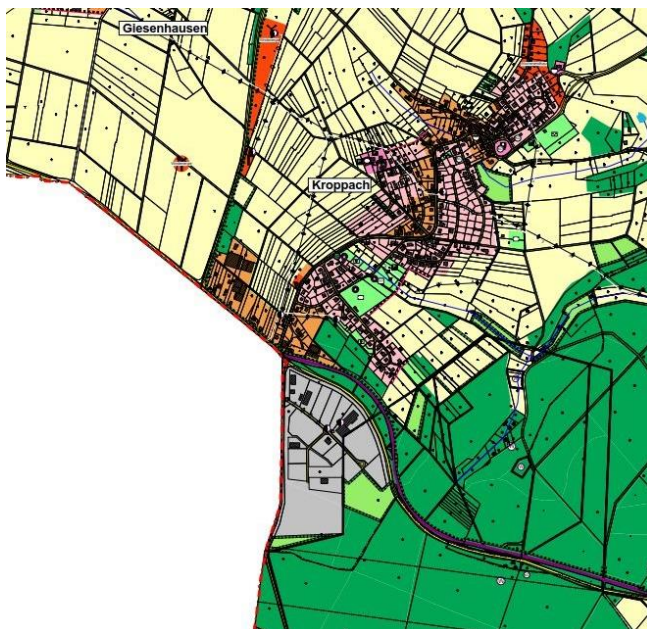
3.1 Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Hachenburg und damit der Planbereich in Kroppach dem „Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Gesamtkarte ist der Plangebiet zudem bereits als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg für die Ortsgemeinde Kroppach

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg aus dem Jahr 2017 sind für den Planbereich südlich der Bundesstraße Nr. 414 bereits „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.



Auszug aus dem FNP der
Verbandsgemeinde Hachenburg
unmaßstäblich, genordet

(Quelle: Bauamt VG Hachenburg)

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kroppach, 3. Abschnitt“ überplant.

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kroppach“.

3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch der Fachbeitrag Naturschutz mit der darin enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie der Umweltbericht aktualisiert. Die Bestandskarte „Biotoptypen und Nutzungen“ wurde dem Ursprungsplan entnommen und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr aktualisiert.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt unverändert über die Landesstraße Nr. 265, in die die Erschließungsstraße des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes Kroppach („Gewerbestraße“) unmittelbar einmündet.

Die innere Erschließung des Plangebietes „GE-Gebiet Kroppach, 3. Abschnitt“ erfolgt über die „Gewerbestraße“, die aus dem zweiten Abschnitt des Gewerbegebietes heraus in südlicher Richtung verlängert wird. Nach ca. 120 m endet die „Gewerbestraße“ in einer Wendeschleife für Lastzüge.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anlagen, die von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt bleiben, gesichert.

Das Plangebiet soll weiterhin grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Süden eine Fläche für ein Rückhaltebecken vorgesehen (E1). Außerdem verlaufen am westlichen Plangebietsrand parallel zur Landesstraße Flächen für Speicherkaskaden. Nach den Vorgaben der SGD-Nord, Montabaur, wird der Überlauf des Regenrückhaltebeckens am südwestlichen Rand des Plangebietes rohrleitungsgebunden außerhalb des Wasserschutzgebietes auf die gegenüberliegende Straßenseite der Landesstraße Nr. 265 hergestellt.

Im Zuge der Bauleitplanung wird die Abwasserentsorgung nur konzeptionell gelöst. Die detaillierte Ausführungsplanung ist nicht notwendigerweise Bestandteil des Bebauungsplanes. Die zugehörigen Objektplanungen werden mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden abgestimmt.

3.8 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.9 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das Trinkwasserschutzgebiet Brunnen „Kroppach“ (WSG Zone III).

3.10 Forstwirtschaftliche Belange

Südlich und Östlich an das Plangebiet grenzt Wald der Ortsgemeinde Kroppach mehr oder weniger unmittelbar an. Der einzuhaltende Sicherheitsabstand von 30 m wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt bereits in der Ursprungsplanung berücksichtigt. Änderungen hieran ergeben sich durch diese Planänderung nicht mehr.

3.11 Bergbauliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Lydia“ (Eisen) und „Wiedbach“ (Dachschiefer) überdeckt. Im Planungsbereich ist jedoch kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt auch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau im Planbereich stattgefunden haben kann, wird spätestens beim Auftreten von Indizien für Altbergbau bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Da seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz, keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgte, ist – sofern die vorgesehenen Maßnahmen den Einsatz von schwerem Gerät erfordern – das Landesamt erneut zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotentials zu kontaktieren.

3.12 Löschwasser

Im Plangebiet muss gemäß Richtlinien und Vorgaben der Behörden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die benötigte Löschwassermenge kann grundsätzlich durch an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten und über den im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Löschwasserteich zur Verfügung gestellt werden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die Schaffung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Wie unter Punkt 3.2 dieser Begründung bereits erläutert, sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kroppach, 3. Abschnitt“ sollte ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Damit wurde Betrieben, die im 3-Schicht-Betrieb geführt werden, die Möglichkeit gegeben, sich in Kroppach anzusiedeln.

Aus städtebaulichen Gründen wird daher für den Geltungsbereich des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung weiterhin „Industriegebiet“ [GI] nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Lärmkontingentierung

Auf der Basis des Gutachtens des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard, Auftrag-Nr. 13308 / 0409 vom 12.01.2009, wird folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche 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:

Teilfläche	L_{EK} tags in dB(A)/m ²	L_{EK} nachts in dB(A)/m ²
TF 2 GI	64	49

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A bis C können folgende Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Industriegebiet (GI)	Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ in dB(A)	
		tags	nachts
	A	7	7
	B	0	0
	C	10	10

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Teilflächen festgesetzt und gekennzeichnet.

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich aus der für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingente L_{EK} und ggf. Zusatzkontingenten gemäß der v. g. Tabellen sowie der jeweiligen Grundstücksgröße. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse wie Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird.

Falls ein Nachweis der Zulässigkeit erforderlich ist, kann anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmungen durch Wände, Wälle oder Hallen) Luft- und Bodendämpfung ermittelt werden, ob durch die konkreten verursachten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Betriebswohnungen

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Sonstige Ausnahmen

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil diese nicht der Zweckbestimmung eines örtlichen Gewerbegebietes im ländlichen Raum entsprechen und auch weil hierfür in Kroppach kein Bedarf gesehen wird.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO und als Geschossflächenzahl [GFZ] gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie § 20 BauNVO für das Plangebiet wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Maximale GRZ	maximale GFZ
GI	0,8	1,2

Höhe baulicher Anlagen

Um die räumlichen Dimensionen im Verhältnis zum Umfeld zu wahren und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird die Höhenbegrenzung der Baukörper festgeschrieben.

Im Bereich der genehmigten Aufschüttung wird eine maximale Höhenlage der Gebäude von 10,00 m über Gelände zugelassen. Die Aufschüttungsfläche ist im Bebauungsplan gestrichelt dargestellt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m im übrigen Bereich bezieht sich auf die Höhe des natürlich vorhandenen Geländes. Bezugspunkt ist die Gebäudemitte.

Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Gewerbegebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise (aBw) festgesetzt, um den Eigentümern hinsichtlich der Gebäudelänge eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den einzelnen Bauherrn ebenfalls größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Baukörper.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Die Auswirkungen der Planänderung auf diesen Bereich sind daher nur als unwesentlich einzustufen.

5.2 Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft

Die Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird durch die Erhöhung der möglichen Neuversiegelungen eine gewisse Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft hervorrufen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht, den Textfestsetzungen und dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen, die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kroppach, 3. Abschnitt“ überarbeitet wurden.

5.3 Angrenzende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Nutzungen an. Darunter befinden sich neben der Landesstraße Nr. 265 und der Wirtschaftswegenetzes der Ortsgemeinde Kroppach auch weitere Gewerbeflächen sowie Waldflächen der Ortsgemeinde.

5.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht notwendig. Das Plangebiet wurde katasteramtlich bereits neu aufgeteilt.

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Industriegebiet (GI)	30.260 m ²	68,04%
davon private Grünfläche (östlich) 660 m ²		
Verkehrsflächen	2.065 m ²	4,64%
Wirtschaftsweg	290 m ²	0,65%
Private Grünfläche (südlich)	1.460 m ²	3,28%
Öffentliche Grünflächen	4.975 m ²	11,19%
Wasserflächen (Rückhaltung)	380 m ²	0,85%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.045 m ²	11,34%
Gesamtfläche	44.475 m²	100,00%

7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017, neugefasst durch Bek. V. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 neugefasst durch Bek. V. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Hachenburg, April 2019

Kerstin Eiteneuer, B.Eng
Planeo Ingenieure GmbH