

BEGRÜNDUNG

ZUR

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„DÖRNEWEG“**

ORTSGEMEINDE MUDENBACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahren gem. § 13 BauGB

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27
56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de



Impressum

Planungsbüro: RU-PLAN Redlin+Renz
Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung
Dipl.-Ing. (FH) Claudia Renz, Landespflege
Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landschaftsarchitektur

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 03.03.2020
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 01.02.2021

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Planungsanlass..... | 2 |
| 2. | Planungserfordernis | 2 |
| 3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 2 |
| 4. | Verfahren | 3 |
| 5. | Standortbeschreibung und landespflegerische Beurteilung | 3 |
| 6. | Planinhalte..... | 6 |
| 7. | Lärmsituation | 8 |
| 8. | Ver- und Entsorgung..... | 8 |

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2012 verfolgte die Gemeinde Mudenbach das Ziel einer Konzentration gewerblicher Nutzungen an einem Standort in der Gemarkung. An diesem Standort befindet sich ein Metallbaufamilienbetrieb (Dörneweg 9A, Parzelle 80, Flur 1), der zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufs eine Hallenerweiterung auf den Parzellen 102 und 82 (teilweise), Flur 1 plant. Das Flurstück 82 befindet sich nicht im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird zukünftig in einem Teilbereich als Erschließungsfläche für die geplante bauliche Erweiterung benötigt.

Der Inhaber des Metallbaubetriebs ist zudem Inhaber des „Industrie Service Mudenbach“ und lagert aktuell auf dem Flurstück 102 Container und Gasflaschen, die für den Betrieb der vorhandenen Laserstrahlschneidmaschine erforderlich sind. Die Hallenerweiterung macht eine Verlagerung der Container und des Gaslagers erforderlich.

Die Ortsgemeinde Mudenbach hat daher am 26.06.2019 einen Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dörneweg“ gefasst.

2. Planungserfordernis

Im vorliegenden Fall bedarf es der Einbeziehung einer zusätzlichen Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dörneweg“. Zudem erfolgen weitere Änderungen, die die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans betreffen.

Daher besteht das Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dörneweg“ zu ändern und zu erweitern. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Planänderung unberührt und gelten auch für das Änderungs- und Erweiterungsgebiet. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher als zeichnerisches Deckblatt und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (siehe Kap. 4).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans sind kleinräumig. Die Erweiterung (rot umrandet in der folgenden Abbildung) betrifft einen im FNP als Gewerbefläche dargestellten Bereich. Die Planänderung ist daher aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Das Flurstück Nr. 101 des Bebauungsplans (Flur 1, in der folgenden Abbildung das südöstliche Flurstück des Ursprungs-Bebauungsplans) ist im FNP (Stand 2017) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Offensichtlich erfolgte hier keine Übernahme der festgesetzten gewerblichen Lagerplatzfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets aus dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dörneweg“. Der FNP ist diesbezüglich reaktionell zu korrigieren.

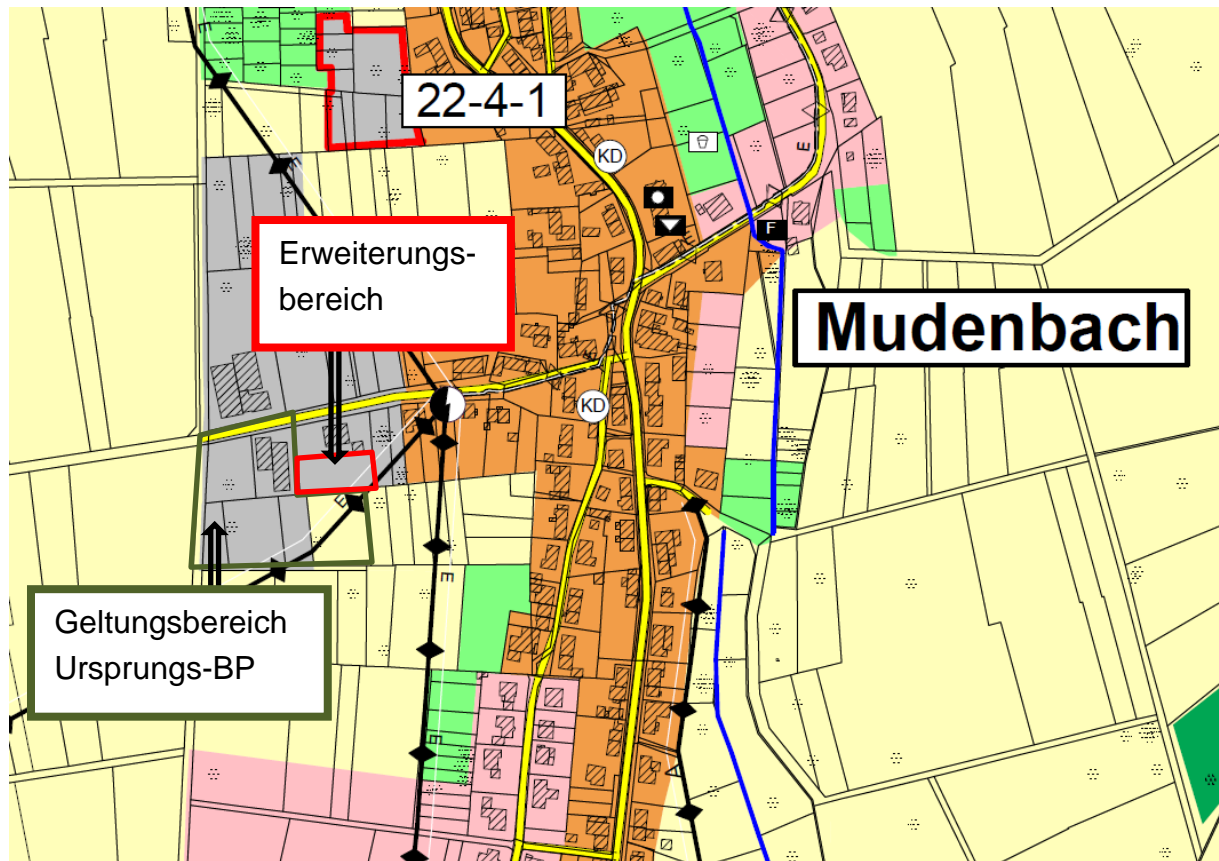


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich, Stand: August 2017)

4. Verfahren

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dörneweg“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Standortbeschreibung und landespflegerische Beurteilung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erstreckt sich über die Parzelle 101 und einen Teilbereich von Flurstück 82. Zur Anpassung an die Ursprungsbebauungsplanung wird weiterhin eine kleine Teilfläche der Parzelle 80 in die Planänderung einbezogen.

Bei dem Flurstück 82 handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück (Wohnhaus Dörneweg Nr. 9) und ist als 34er-Gebiet zu bewerten. Die sonstigen Flächen des Plangebiets sind rechtskräftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Das gesamte Plangebiet (34er-Gebiet und Gewerbegebiet) ist somit dem Innenbereich von Mudenbach zugeordnet.

Für das Flurstück 101 waren nach Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Flächenversiegelungen für Abstell- und Lagerflächen möglich, die zwischenzeitlich umgesetzt worden sind (s. die nachfolgenden Aufnahmen vom Februar 2020). Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch die Festlegung geeigneter Kompensationsflächen und -maßnahmen kompensiert. Mit der Erweiterung der Baufenster gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen einher, die als Eingriff zu werten sind.

Für die Einbeziehung der Grundstücksteilfläche 82 besteht nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Insofern ergibt sich aus der Planänderung insgesamt keine Kompensationsnotwendigkeit.



Abbildung 2: Blick in die Erweiterungsfläche (Rasenfläche auf Flurstück 82) sowie das dahinterliegende als Lagerfläche genutzte Flurstück 101 (Aufnahme vom 05.02.2020)



Abbildung 3: Lagerfläche auf Flurstück 101 (Aufnahme vom 05.02.2020)



Abbildung 4: Lagerfläche auf Flurstück 101 und 102 (Aufnahme vom 05.02.2020)

6. Planinhalte

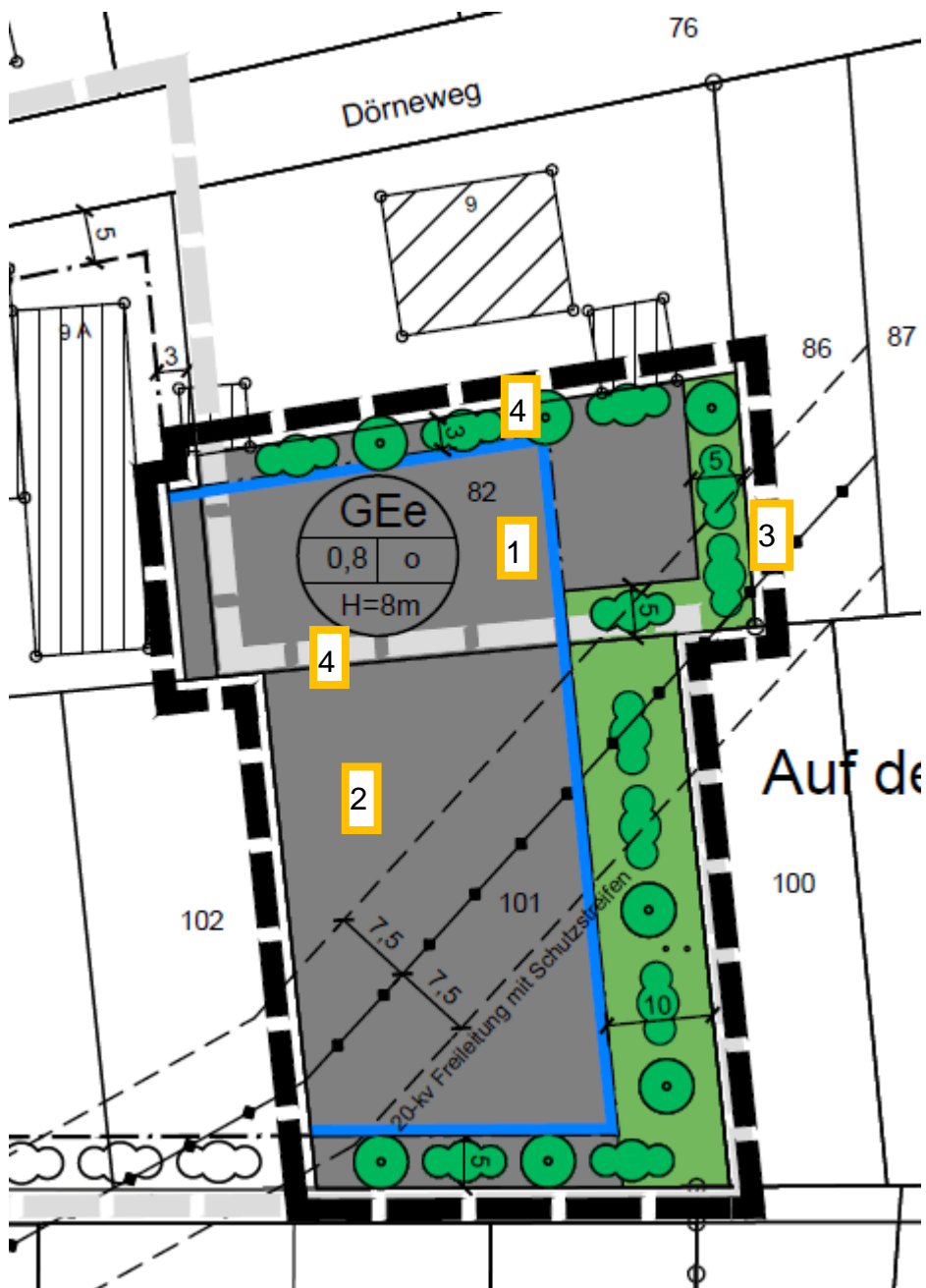


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Deckblatt zur Änderung / Erweiterung des BP Gewerbegebiet „Dörneweg“ mit Markierung der Änderungspunkte

Die nachstehend beschriebenen Planänderungen werden als zeichnerisches Deckblatt erstellt. Entgegenstehende zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Dörneweg“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Bebauungsplanänderung ungültig. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten unverändert auch für das Änderungs- und Erweiterungsgebiet. Daher werden die Textfestsetzungen klarstellend nochmals aufgeführt. Auf die Erläuterungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Dörneweg“ wird verwiesen.

Nr. 1: Erweiterung des Geltungsbereichs und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes

Die mit der Ordnungsnummer 1 gekennzeichnete Fläche (Flur 1, Flurstück 82 teilweise) liegt nicht im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Um den anvisierten Hallenneubau zu verwirklichen und die erforderliche innerbetriebliche Erschließung zu gewährleisten, ist es notwendig, dieses Grundstück in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Dementsprechend erfolgen eine Erweiterung des Bebauungsplans und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) mit entsprechender Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um den rückwärtigen Bereich des mit einem Wohnhaus bebauten Innenbereichsgrundstücks. Das Wohnhaus schließt sich an die vorhandene Wohnbebauung am Dörneweg an.

Nr. 2: Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die mit der Ordnungsnummer 2 gekennzeichnete Fläche (Flur 1, Flurstück 101 teilweise) liegt im Ursprungsbebauungsplan außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und wird bislang als gewerbliche Lagerfläche genutzt.

Das Grundstück steht im Eigentum des Metallbaubetriebs. Da das Flurstück 102 für den Hallenanbau benötigt wird, ist die Verlagerung von Containern und eines Gaslagers, welche sich bislang auf diesem Flurstück befunden haben, auf das Flurstück 101 erforderlich.

Daher ist eine Erweiterung und Verschiebung der Baugrenzen notwendig. Der Abstand der Baugrenze zur südlichen Plangebietsgrenze wird analog zu den Flurstücken 102-104 mit einer Breite von 5m festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zur östlichen Plangebietsgrenze beträgt wie bisher festgesetzt 10m. In diesem 10m-Streifen sieht der Ursprungsbebauungsplan eine private Grünfläche vor.

Bzgl. der Unterbauung der Schutzstreifen der vorhandenen 20kV-Freileitung gilt weiterhin die Textfestsetzung 5.1 des Ursprungsbebauungsplans.

Nr. 3: Private Grünfläche

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird die Grünfläche inkl. der Eingrünung mit einer Breite von 5m fortgeführt. Im Bereich des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung ist wie bisher die Anpflanzung nur von Sträuchern vorgegeben.

Nr. 4: Veränderung der Lage der Baum-Strauch-Hecke

Im Ursprungsbebauungsplan war an der nordöstlichen Außengrenze (zwischen den Flurstücken 82 und 101) eine Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Flurstück 82 wird eine Verlagerung notwendig. Die Baum-Strauch-

Hecke wird verschoben und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Pflanzgebotsstreifen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen.

7. Lärmsituation

Grundsätzlich hat die Ortsgemeinde Mudenbach im Hinblick auf die benachbarte Landesstraße 265 durch entsprechende Festsetzungen in den Planunterlagen den Erfordernissen des Baugesetzbuches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Aufgrund einer überschläglichen schalltechnischen Beurteilung sind auf den geplanten Gewerbebegebietsflächen keine schalltechnischen Vorkehrungen in Bezug auf die Emission Verkehr der L265 zu treffen. Ein besonders zu berücksichtigender Lärmimmissions- bzw. -emissionsschutz ist nicht zu erwarten bzw. zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen befindet sich die Landesstraße 265 in einer Entfernung von rd. 150 m zum bebaubaren Bereich des Plangebietes und es liegen insgesamt noch neun weitere Grundstücke zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße. Zudem werden durch die Bebauungsplanänderung lediglich zwei weitere Grundstücke eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes in den Bebauungsplan integriert.

8. Ver- und Entsorgung

Für die neuen bebaubaren Flächen besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Anschlüsse müssen indirekt in den Dörneweg erfolgen. Alle hiermit eingehendergehenden Kosten und einmalige Beiträge sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.