

Gemeinde Mittenaar

Flächennutzungsplan-Änderung „Erweiterung des Gewerbeparks Ballersbach West“ Ortsteil Ballersbach

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Endgültige Fassung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.1.1	Regionalplan.....	5
3.1.1.1	Vorranggebiet für die Landwirtschaft	6
3.1.1.2	Regionaler Grünzug.....	7
3.1.1.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.....	10
3.1.1.4	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	12
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes.....	16
4.	Örtliche Situation – Bestand	17
5.	Altflächen	18
6.	Planung	18
7.	Rechtliches Verfahren	19

Anlage:

Antrag auf Zulassung einer Abweichung Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung Ballersbach

1. Veranlassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbeparks in Ballersbach.

Die Ausweisung des rd. 2,7 ha großen Gebietes sollte ursprünglich den Bedarf für eine bereits in Mittenaar ansässigen Firma decken. Obwohl sich diese Firma zwischenzeitlich anderweitig entschieden hat und daher in einer Nachbargemeinde expandieren wird, besteht innerhalb der Gemeinde dennoch dringender Bedarf für die Ausweisung des Gebietes, da regelmäßig, fast wöchentlich, Gewerbetreibende nach geeigneten Flächen fragen. Die Anfragen liegen bei Flächengrößen von 1.500 bis 5.000 m².

Im bestehenden Gewerbegebiet kann die Gemeinde keine Grundstücke mehr anbieten:

2 Grundstücke sind reserviert, deren Verkauf in den nächsten Wochen erfolgen wird. Dies betrifft die rund 1,9 ha große Fläche (Flurstück 200), welche im Nordosten an den 2. Bauabschnitt angrenzt, sowie ein rund 3100 m² großes Grundstück, welches ebenfalls für eine namhafte Firma reserviert ist.

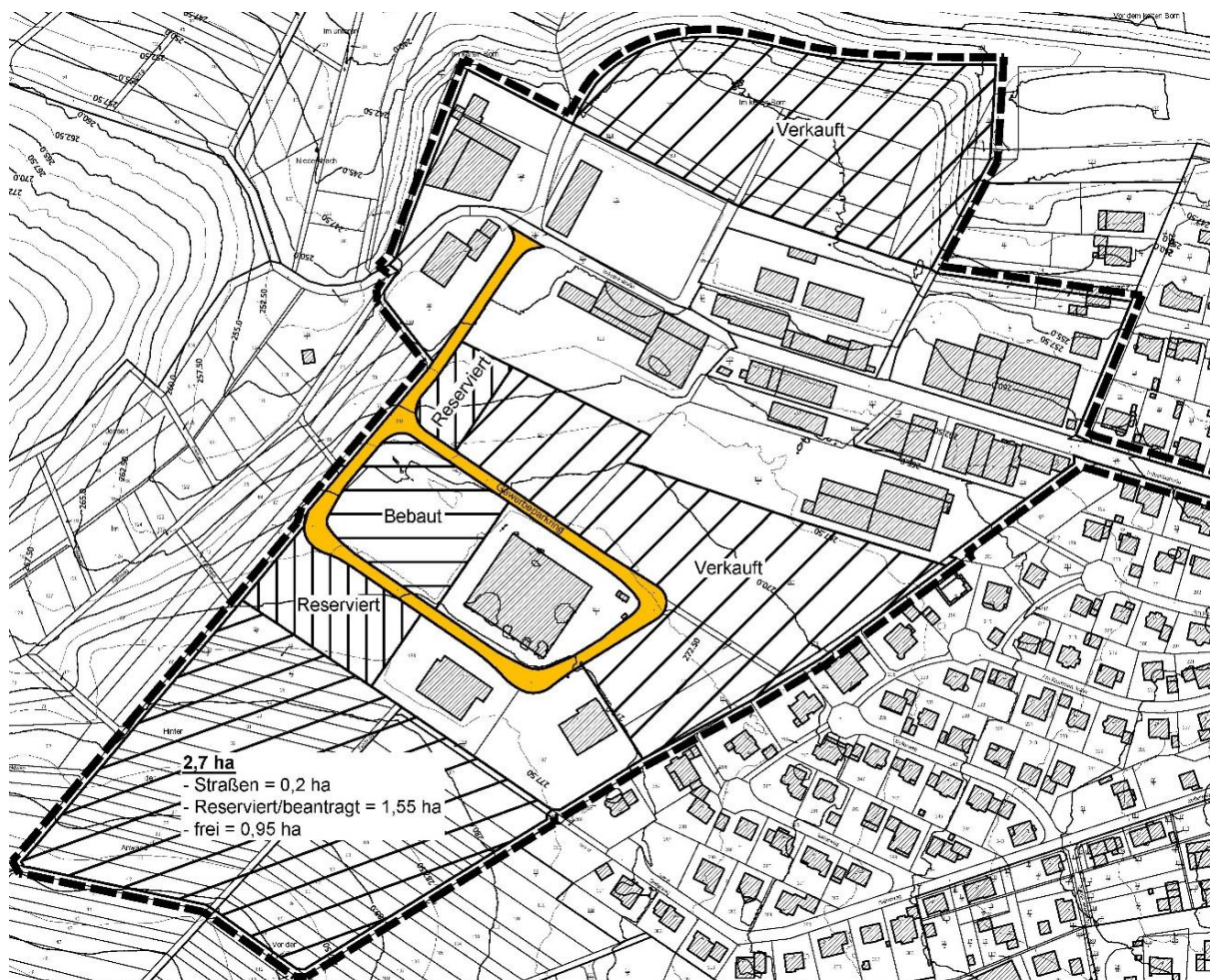


Abb. 1: Verkaufte, bebaute, reservierte und freie Grundstücke im Gewerbepark Ballersbach

Die beiden Grundstücke, die nordöstlich des Gewerbeparkringes liegen und mit „Verkauf“ gekennzeichnet sind, werden zurzeit gebaut.

Der Gemeinde liegen zahlreiche konkrete Anträge für die Erweiterungsfläche vor, sodass die Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke bereits in 2023 erfolgen soll.

Folgende Anträge liegen für die Erweiterungsfläche vor (aus Datenschutzgründen ohne Nennung der Firmennamen):

1. Firma aus Dillenburg, welche bereits rund 3300 m² im 1. Abschnitt erworben hat, benötigt Erweiterungsflächen von rund 1500 m²
2. 2 Firmen aus Mittenaar haben 5000 bzw. 2500 m² beantragt
3. Firma aus Herborn, Kaufzusage liegt vor, für 4500m²
4. zusätzliche Fläche für die Firma, die das Flurstück 200 erworben hat, siehe oben, 2000 m²

In nachfolgender Abb. sind die reservierten und noch freien Grundstücke auf der Erweiterungsfläche eingetragen.



Abb. 2: Reservierte und noch freie Grundstücke auf der Erweiterungsfläche

Es sind daher bereits 15.500 m² des rund 2,7 ha großen Gebietes vergeben und noch lediglich 9.160 m² frei.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen im Südwesten des zentralen Ortsteils Ballersbach der Gemeinde Mittenaar in den Fluren 30 und 33. Nordöstlich grenzen direkt die Flächen des vorhandenen Gewerbeparks, daher die bebaute Ortslage, an, s. Abb. 3.

Sie wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten: bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke (Flurstücke 197, 198 und 200)

Im Südosten: bebautes Grundstück, dahinter die Straße „Seiferweg“, sowie Feldweg, dahinter Flächen für die Landwirtschaft

Im Südwesten: Feldweg, dahinter Flächen für die Landwirtschaft

Im Nordwesten: Feldweg, dahinter Flächen für die Landwirtschaft

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1.1 Regionalplan

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt, s. folgende Abbildung. Sie werden von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ überlagert. Auch grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.

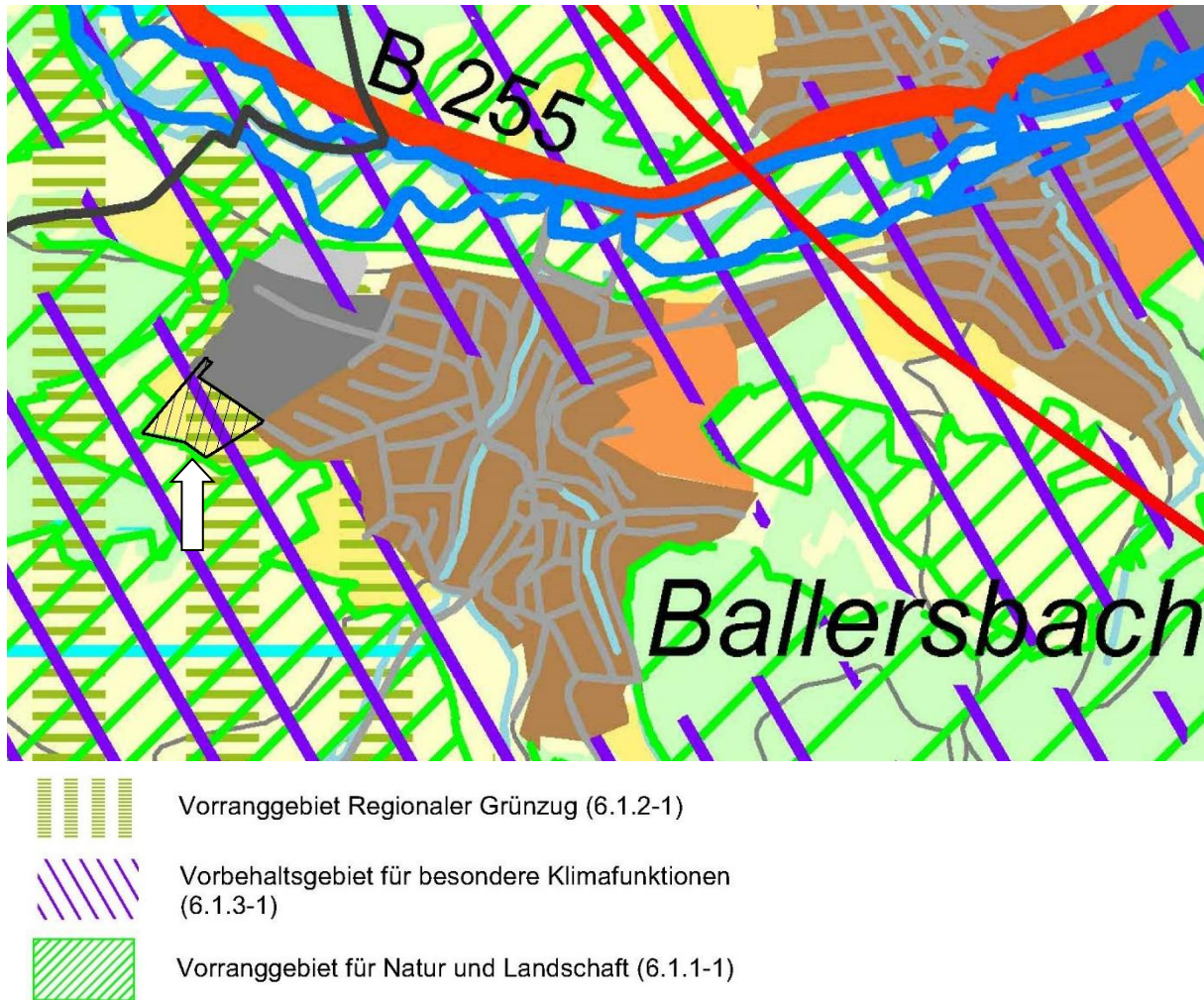


Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan 2010 mit Kennzeichnung des beantragten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung

Hinweis: Wegen Vergrößerung der Karte weichen Legende und Zeichnung bzgl. der Strichstärke und des Abstands zwischen den Strichen voneinander ab.

Wegen der Darstellungen im Regionalplan, siehe oben, ist ein Ziel-Abweichungsverfahren vom Regionalplan erforderlich. Der Antrag wurde bereits gestellt, s. Anlage.

Die Kapitel 3.1.1.1 bis 3.1.1.4 entsprechen im Wesentlichen dem Antrag des Abweichungsverfahrens.

3.1.1.1 Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Das Ziel gemäß Regionalplan lautet:

„In den Vorranggebieten für 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) Regionalplan).

Der Geltungsbereich umfasst rund rd. 2,7 ha unbebaute landwirtschaftliche Flächen, wovon rd. 2 ha für die Heugewinnung genutzt werden, s. Bestandsplan.

Eine sehr kleine Fläche ist eingezäunt und wird zur Abstellung mobiler Anhänger sowie zur Hühnerhaltung genutzt. Bei rd. 0,6 ha großen Flächen handelt es sich um Pferdekoppeln. Eine intensive Landwirtschaft, daher eine Bewirtschaftung mit der möglichst viel Ertrag erreicht werden soll, liegt daher nicht vor.

Der Landwirt, der die landwirtschaftlichen Flächen zweimal im Jahr mäht, bewirtschaftet weitere rund 90 ha, sodass sich für seinen Betrieb keine wesentlichen betriebswirtschaftlich Änderungen ergeben.

Die heutigen landwirtschaftlichen Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, s. Kapitel 6.2.1.

Im Umweltbericht wird detailliert auf den Boden eingegangen:

- Es handelt sich um sand-lehmige Bodenarten.
- Das Ertragspotenzial liegt im geringen bzw. meist mittleren Bereich.
- Die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.
- Insgesamt werden die Bodenfunktionen mit einem sehr geringen bzw. meist geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.
- Es besteht eine hohe bis extrem hohe natürliche Bodenerosionsgefahr.
- Es handelt sich um einen mittelguten Acker. Die Flächen werden allerdings nicht als Acker genutzt, siehe oben.

In Bezug auf den anstehenden Boden wird bzgl. Weiterer Ausführungen auf den Umweltbericht verwiesen.

3.1.1.2 Regionaler Grünzug

Die Ziele für den Regionalen Grünzug sind gemäß Regionalplan:

„In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist dem Vorranggebiet regionaler Grünzug unzulässig.“ (6.1.2-1 (Z) Regionalplan).

und

„Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.“ (6.1.2-2 (Z) Regionalplan)

sowie

„Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Maßnahmen, die die

Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, sind nicht zulässig.“ (6.1.2-3 (Z) Regionalplan)

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird insgesamt nur kleinflächig in den Regionalen Grünzug eingegriffen, der rund um Ballersbach sehr großräumig im Regionalplan festgelegt ist.

Da das Gewerbegebiet direkt an die bebauten Bereiche angrenzt, wird der Freiraum verkleinert.

Die Beeinträchtigung ist wesentlich, da Flachland-Mähwiesen betroffen sind und ein FFH-Gebiet angrenzt, s. Kapitel 3.1.1.4 und 6.4. Auch gehen die Bodenschutzfunktionen verloren.

Die freie Landschaft kann nach Realisierung des Gewerbegebietes ohne Veränderung über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erreicht werden. Die siedlungsnaher Erholung ist daher weiterhin gegeben.

Wegebeziehungen von Ost nach West sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändert, da der Planbereich nur mäßig strukturiert ist und direkt an ein vorhandenes Gewerbegebiet angebaut werden soll. Auch verhindert die Topographie in Richtung Osten und die Waldflächen in Richtung Westen sowie Süden eine Sicht auf das geplante Gewerbegebiet.

Aus Richtung Norden wird das Landschaftsbild verändert. Diese Beeinträchtigung wird durch die vorgesehene gute randliche Bepflanzung und die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe minimiert. Rund 9 % der Flächen des Gewerbegebietes sind aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen des bereits vorliegenden Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Angrenzende Waldflächen bleiben von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes völlig unberührt.

In Kapitel 3.1.1.4 und 4 wird auf das angrenzende FFH-Gebiet eingegangen und nachgewiesen, dass dieses Gebiet nicht beeinträchtigt wird. Ein Biotopverbund wird nicht unterbrochen. Der Wasserhaushalt wird durch jede Befestigung beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser innerhalb der wasserundurchlässigen Flächen nicht mehr versickern kann.

Zur Minimierung des Eingriffes ist im Bebauungsplan vorgesehen, dass Fußwege und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, kann diese Vorgabe für die übrigen Straßenflächen, die mit LKWs befahren werden, nicht getroffen werden.

Im Bebauungsplan sollen weitere Maßnahmen vorgesehen werden, die die Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens minimieren:

- Die Grundflächenzahl soll mit 0,6, daher unterhalb des maximalen Orientierungswertes von 0,8, festgesetzt werden.
- Flächenbefestigungen in Form von Steingärten sind nicht zulässig.
- Bepflanzungen, rund 9 % des Planbereiches

Auswirkungen auf den Grundwasserstand sind durch die Realisierung des Gebietes insgesamt nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser, welches vor Ort nicht versickert bzw. verbraucht werden kann, muss gemäß bereits vorliegender Abwasserplanung im Trennsystem gedrosselt abgeleitet werden. Die Drosselung bewirkt eine Vermeidung negativer Einflüsse außerhalb des Geltungsbereiches.

Ein flächenhafter Ausgleich ist für die geringe Inanspruchnahme des großräumigen Regionalen Grünzuges nicht möglich, da im Regionalplan an anderer Stelle keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung, die im Regionalen Grünzug liegen, festgelegt sind.

Durch die Bebauung wird der Boden, der vielfältige Funktionen erfüllt und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen bietet, stark beeinträchtigt. Dies gilt für jede Bebauung. Bei dem anstehenden Boden, siehe Umweltbericht, handelt es sich um sand-lehmige Bodenarten mit einem geringen bzw. meist mittleren Ertragspotenzial.

Auch die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.

Die Bodenerosionsgefahr ist im Gegensatz dazu allerdings hoch bis extrem hoch.

Die Bodenertragsmesszahl liegt bei 30 bzw. 33 und damit etwas höher als die durchschnittliche Ertragsmesszahl von Ballersbach, die im Staatsanzeiger Nr. 24/2022, Seite 652, mit 29 angegeben wird.

Insgesamt handelt es sich daher um einen Boden, der nicht besonders funktionsfähig ist.

Durch die festgesetzte Randbepflanzung und auch die Bebauung wird die Bodenerosionsgefahr reduziert, da der beplante Bereich geringeren Luftströmen ausgesetzt wird.

Die mit mindestens 9 % vorgesehene Bepflanzung reduziert ebenfalls die Bodenerosion, die durch Niederschläge möglich ist. Stoffeinträge sind bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung ebenfalls niedriger als im Bestand, zumindest bezüglich Nitrats.

Für den Umweltbericht des Bebauungsplanes wurde unter anderem auch die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ausgewertet und eingriffsminimierende Maßnahmen aufgenommen, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ während der Baumaßnahme bzw. während der Betriebsphasen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden.

Bei der Erschließung des Gebietes soll eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden. Diese Baubegleitung soll unterstützend eingreifen, um stoffliche und bodenphysikalische Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Auch die Überwachung des Erhalts bzw. der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen gehört zu ihren Aufgaben.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen festgesetzt:

- Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sind nicht zugelassen.
- Bepflanzung des Gewerbegebietes mit rund 9 %
- Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Auf die Vorgabe, eine Dachbegrünung vorzusehen, wird verzichtet, da in dem Gewerbegebiet teilweise große Hallen entstehen werden, sodass bei einer Dachbegrünung enorme Kosten aus statischen Gründen erforderlich wären.

Es wurde alternativ festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Modulen der Photovoltaikanlage bestückt werden müssen.

Weitere Maßnahmen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen, sind grundsätzlich unter anderem die Wiederherstellung natürlicher Grundwasserverhältnisse/Wiedervernäsung, Erhöhung der Bodenbedeckung durch Bepflanzung, Extensivierung von Nutzungen und natürlich Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung.

Ein funktionaler Ausgleich wird mit den geplanten Ausgleichsflächen im FFH-Gebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue, s. Kapitel 3.1.1.4, geschaffen.

Diese Ausgleichsflächen sollen durch extensive Pflege zum LRT 6510 entwickelt werden. Sie sind mit insgesamt rund 21.100 m² größer als die LRT 6510-Flächen, die bei Bebauung des Gewerbegebietes verloren gehen. Diese Flächen sind 18.750 m² groß.

Durch die entsprechend angepasste Pflege wird auch Lebensraum für die Feldlerche geschaffen. Die extensive Pflege führt auch zu einem höheren Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers.

3.1.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wieder hergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“ (6.1.3-1 (G) Regionalplan).

Es sollen daher Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer klimatischer Funktionen führen, vermieden werden. Die Luftleitbahnen sollen erhalten werden.

Dieses Vorbehaltsgebiet erstreckt sich unter anderem vollständig über den Ortsteil Ballersbach einschließlich der angrenzenden unbebauten Flächen. Jede Siedlungserweiterung liegt daher im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen.

Da Ballersbach von großflächigen Waldflächen umgrenzt ist, ist die Frischluftherzeugung im Planungsraum recht groß.

Der Lufttransport wird im Planbereich durch die bereits vorhandenen Gebäude, die allerdings nicht übermäßig hoch sind, bereits abgebremst.

Lokale Luftaustauschprozesse in dem Gesamtsystem der Kaltluftentstehungsgebiete und der Kaltluftabflussbahn bzw. Frischluftschneise sind in einem ausreichenden Umfang sichergestellt, da die Kaltluft trotz vorhandener Bebauung westlich des Gewerbegebietes ins Tal abfließen kann. Dies wird in diesem Bereich durch die Topographie (Talhanglage) begünstigt, siehe folgendes Foto.



Foto 1: Blick von Südwesten nach Nordosten, Standpunkt: Südwestlicher Rand des geplanten Gewerbegebietes, Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Januar 2021

Die im Westen vorhandene Böschung (Talhanglage) und Topographie werden durch das Foto 2 noch deutlicher.



Foto 2: Blick in Richtung Südwesten, Standpunkt: nordwestlicher Rand des geplanten Gewerbegebietes (Straße: Gewerbeparkring)

Da der westliche Rand des geplanten Gewerbegebietes nur bis zur Hangoberkante gelegt wurde, sind die lokalen Luftaustauschprozesse auch zukünftig gesichert bzw. werden nicht weiter eingeschränkt.

Es wurden im Bebauungsplan max. zul. Firsthöhen festgesetzt, sodass die vorhandene Abbremsung nicht vergrößert werden wird. Die geplante Erweiterung wird sich daher insgesamt nicht wesentlich auf den Kaltluftabfluss auswirken. Die vorhandenen Frischluftbahnen werden nicht weiter einschränkt.

Da es grundsätzlich bei jeder Bebauung, zumindest lokal begrenzt, zu einer Temperaturerhöhung kommt, soll mit Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Im Bebauungsplan soll eine wasserdurchlässige Bauweise für Fußwege und Pkw-Stellplätze vorgeschrieben und das Anlegen von Schotterflächen verboten werden.

Eine geeignete Maßnahme ist auch die vorgesehene gute Durchgrünung, die mit rd. 9 % der Gewerbefläche geplant ist.

Die Verbesserung erfolgt durch Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen/Schadstoffen.

Die Pflanzen tragen aber auch über die Verdunstung, die durch die Blätter erfolgt, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Sie ist dadurch kühler und wirkt angenehmer wahrgenommen.

Auch mindert der Schattenwurf die Temperaturerhöhung, die durch die Befestigung der Flächen erfolgt.

CO₂ wird gebunden und Sauerstoff wird erzeugt.

Grundsätzlich kommt es durch die Realisierung des Gewerbegebietes zu einer Erhöhung der CO₂-Emissionen. Diese würden allerdings auch entstehen, wenn das Gewerbegebiet andernorts gebaut würde.

Als Ausgleich ist der Bau von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

3.1.1.4 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

„Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine dem Biotop angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.“ (6.1.1-1 (Z) Regionalplan).

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen teilweise direkt an das FFH-Gebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aaraue (DE 5316-302) an, s. Abb. 3. Als Grundlage für den Umweltbericht des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung von der Biologischen Planungsgemeinschaft Hüttenberg, Stand November 2021, erstellt. Sie umfasst die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen dieses FFH-Gebietes.

Die FFH-Vorprüfung wurde nach dem Leitfaden FFH-VP (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnwesen, 2004) und dem Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung an Bundeswasserstraßen (Bundesanstalt für Gewässerkunde, 2008) erstellt.

Im Fazit dieser FFH-Vorprüfung wird festgehalten, dass keine Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten sind:

„Es werden weder bau-, noch anlage- oder betriebsbedingt Flächen des FFH-Gebietes in Anspruch genommen..... Durch die Realisierung des Bebauungsplanes kommt es

deshalb nicht zu einer direkten Flächeninanspruchnahme oder der Veränderung von Habitatstrukturen innerhalb des FFH-Gebietes.“

FFH-Lebensraumtypen dieses Gebietes sind unter anderem die mageren Flachland-Mähwiesen LRT 6510 mit rd. 125 ha.

Dieser Lebensraumtyp kommt auch mit 18.750 m² im Geltungsbereich vor.

Der Eingriff wird gemäß Naturschutzgesetz im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Abteilung für den ländlichen Raum konnten geeignete Flächen gefunden werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Wiesen, die bei entsprechender Pflege grundsätzlich zum LRT 6510 entwickelt werden können. Die gewählten Flächen wurden 2021 und 2022 über das HALM-Programm des Landes Hessens gefördert.

Die Ausgleichsflächen liegen im FFH-Gebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue, s. folgende Abbildung.

Sie sind, s. nachfolgende Abbildung, insgesamt rund 21.100 m² groß und sollen extensiv ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz gepflegt werden. Die hierfür erforderlichen Verträge sind bereits abgeschlossen.



Abb. 5: LRT-Flächen mit Angabe der Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet

Der Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnte nicht aufgezeigt werden. Für ihn fehlt es an geeigneten Habitatstrukturen in der beantragten Fläche sowie im Umfeld.

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, siehe schwarz schraffierte Flächen in Abbildung 6.

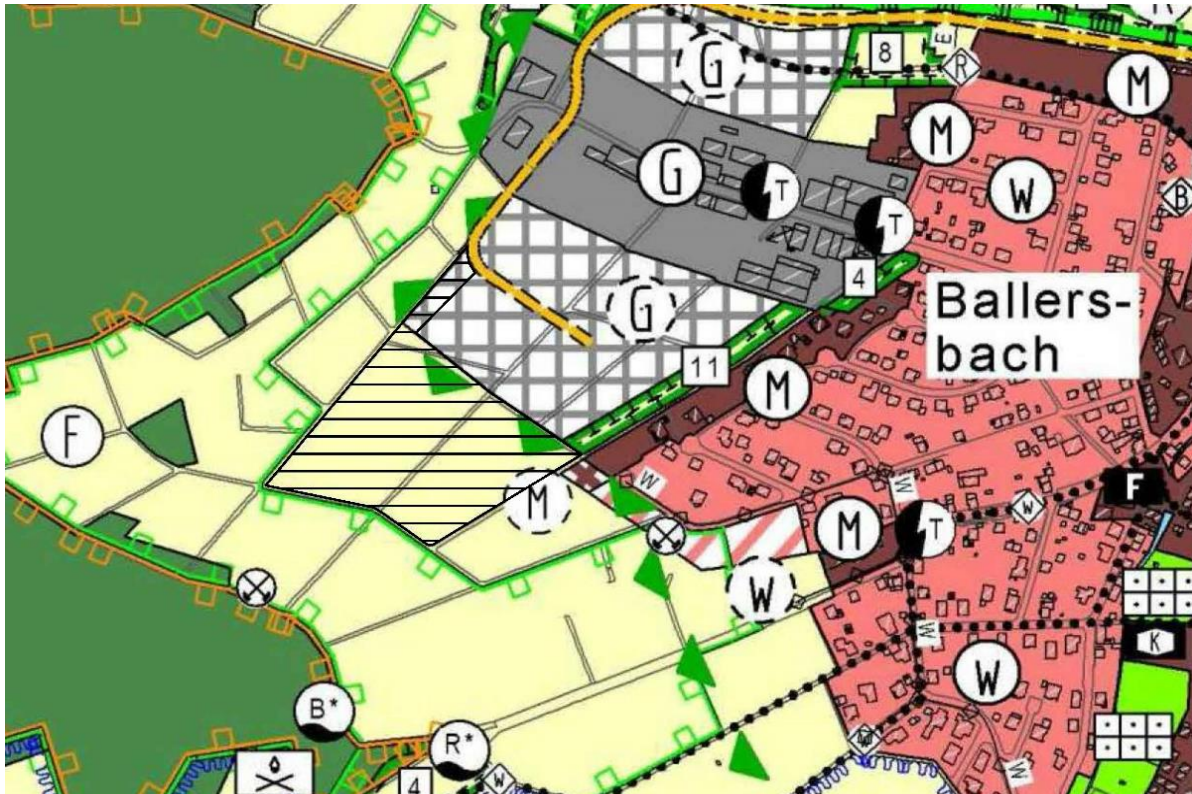


Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Erweiterungsfläche (schraffierte Fläche)

Die grau hinterlegten Flächen, daher die Gewerbeflächen, sind bereits bebaut bzw. fest vergeben, siehe Kapitel 1.

Der Geltungsbereich wurde gewählt, da keine Alternativen bestehen, s. Umweltbericht, und die Flächen an ein vorhandenes Gewerbegebiet angrenzen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist lediglich noch im Ortsteil Offenbach noch eine Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt.

Die gewerbliche Baufläche, die im Ortsteil Offenbach dargestellt ist, siehe Abbildung 7, ist noch nicht bauleitplanerisch abgesichert. Sie liegt in Verlängerung der Straße „Am Taubenrain“ und ist rund 1 ha groß

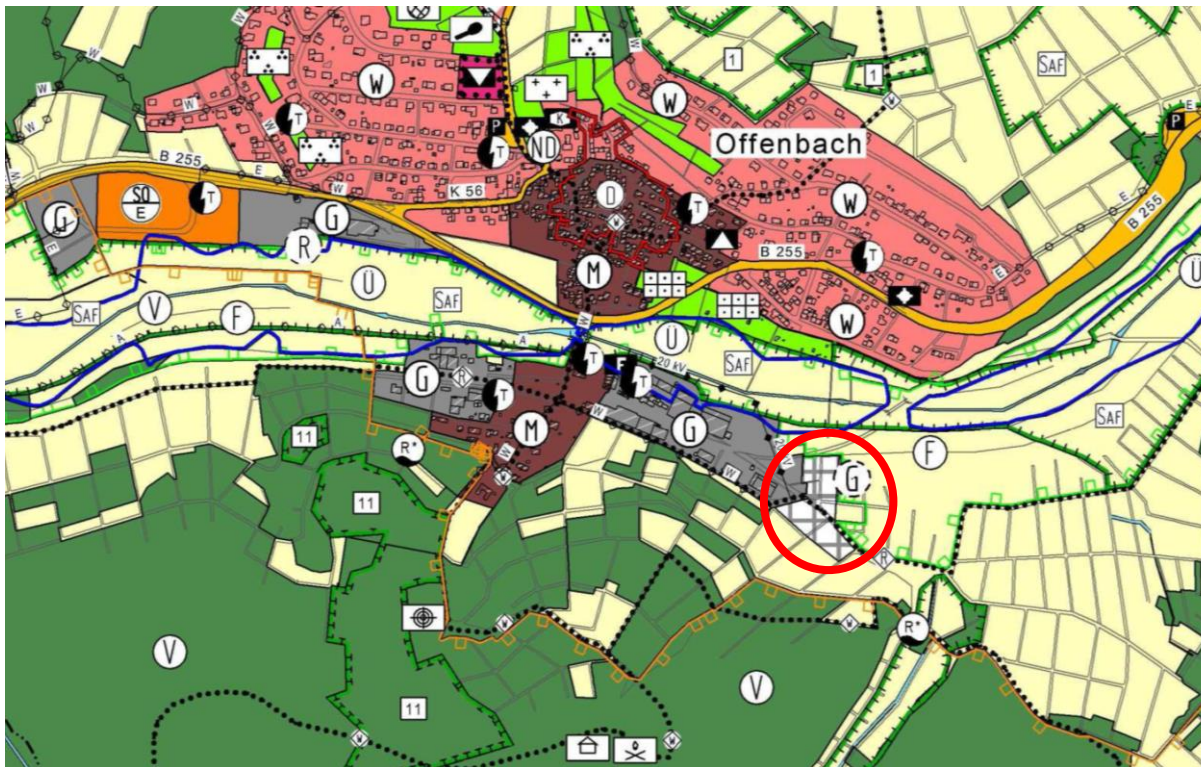


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan – gewerbliche Baufläche im Ortsteil Offenbach

Somit kann insgesamt festgehalten werden, dass innerhalb der Gemeinde Mittenaar keine frei verfügbaren oder geeigneten gewerblichen Bauflächen existieren. Aufgrund dieser fehlenden Standortalternativen ist eine Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes notwendig.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden die Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Es gab offensichtlich keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszuliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Danach werden die Verfahrensunterlagen dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt. Sobald die Genehmigung vorliegt, wird sie ortsüblich zur Erlangung der Rechtskraft bekannt gemacht und die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Örtliche Situation – Bestand

In Kapitel 3.1.1.1 wird bereits auf die heutige Nutzung im Plangebiet eingegangen.

Auch wurde in 2022 eine Biotoptypenkartierung einschließlich faunistisch-floristischer Planungsraumanalyse und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt.

Das rund 2,7 ha große Gebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen und ist nicht bebaut. Es sind hauptsächlich großflächige extensiv genutzte, magere Mähwiesen (1,9 ha) sowie eine Pferdekoppel (0,6 ha) betroffen.

Die Bewirtschaftung dient im Wesentlichen der Heugewinnung.

Im Plangebiet wurden nur 2 Brut-Vogelarten (Feldlerche und Haussperling) nachgewiesen. Sie stehen jedoch auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten. Zum Schutz dieser Arten wurden geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Tagfalterfauna ist verarmt.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung sowie deren Bewertung bezüglich der Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen werden im Umweltbericht ausführlich erläutert.

Die naturräumliche Situation ist in diesen Unterlagen dargestellt, siehe Umweltbericht.

Auf dem nächsten Foto ist die Fläche des geplanten Gewerbegebietes dargestellt.



Foto 3: Blick von Südwesten in Richtung Nordosten auf die Flächen des geplanten Gewerbegebietes; Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Januar 2021

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen im Norden und Westen an Feldwege an. Dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen.

5. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Daher existieren keine Altflächen.

Abtablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

6. Planung

Im Planbereich ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung. Daher dient das Gebiet vorrangig der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen.

Da in nordöstlicher Richtung Misch- und Wohnbebauung angrenzen, kann bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung eine Überschreitung der maximal zulässigen Schallleistungspegel in diesen Gebieten nicht ausgeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan wurde daher bereits eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die maximal zulässigen Schallemissionen müssen begrenzt werden, damit es zu keiner Überschreitung in den angrenzenden Gebieten kommt.

Für die innere verkehrliche Erschließung ist eine Anbindung an die vorhandene Straße „Gewerbeparkring“ vorgesehen, die im weiteren Verlauf direkt an die Bundesstraße angebunden ist.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Zurzeit kann die Gemeinde Mittenaar einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden abdecken. Der darüber hinaus anfallende Bedarf von 48 m³/h Löschwasser wird durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises zur Verfügung gestellt. Folglich deckt die Löschwassermenge den erforderlichen Bedarf von insgesamt 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Wenn über diese Menge hinaus Löschwasser erforderlich ist, muss der jeweilige Gewerbetreibende selbst hierfür Sorge leisten.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die Entwässerungssituation geprüft.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Auf jedem Baugrundstück sind Rückhaltungen erforderlich, damit die Kanalisation bzw. die Vorfluter nicht überlastet werden.

Die Schmutzwasserableitung aus dem Gewerbegebiet ist durch den Anschluss an den im Gewerbeparkring vorhandenen Kanal vorgesehen. Er besitzt einen Durchmesser von DN 300.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Die bergbauartigen Arbeiten sowie Fundnachweise liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch ist bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten. Sofern es erforderlich ist, sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Feststellungsbeschluss gefasst, wenn der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan genehmigt ist.

Anschließend werden die Verfahrensunterlagen dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn diese Genehmigung vorliegt, werden die Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt sowie das Verfahren ortsüblich bekannt gemacht.

31.08.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

