

Begründung

zum Bebauungsplan

„An der Diezer Straße“

der Ortsgemeinde Birlenbach

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Fachingen, November 2024

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG

Begründung zum Bebauungsplan „An der Diezer Straße“ der Ortsgemeinde Birlenbach

Inhaltsverzeichnis	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Teil A: Grundlagen	3
1 Einführung	3
1.1 Veranlassung und Planungsziele	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
1.3.1 Flächennutzungsplan	4
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	4
2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie	4
2.3 Derzeitige Nutzung	4
2.4 Baugrund, Altlasten	4
Teil B: Städtebauliche Planung	5
3 Bauliche Nutzung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise	5
3.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4 Städtebauliche Gestaltung	5
4.1 Baukörper, Fassaden	5
4.2 Gestaltung befestigter Flächen	5
4.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	5
4.4 Öffentliche Grünflächen	6
4.5 Artenschutzrechtliche Belange	6
4.6 Erschließung	6
4.7 Ver- und Entsorgung	7
4.7.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung	7
4.7.2 Energieversorgung / Telekommunikation	7
4.7.3 Abwasserbeseitigung	7
4.7.4 Verwendung von Niederschlagswasser	7
4.7.5 Abfallbeseitigung	7

Teil A: Grundlagen

1 Einführung

1.1 Veranlassung und Planungsziele

Die Ortsgemeinde Birlenbach möchte ihren Gewerbestandort stärken und beabsichtigt deshalb in ihrer Gemarkung die Ausweisung eines Gewerbegebiets.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung für Gewerbebetriebe und für einen Nahversorger im Bereich zwischen der Zufahrt zur zentralen Sportanlage der Verbandsgemeinde Diez und Birlenbach zu schaffen.

Der Rat der Ortsgemeinde Birlenbach hat am __.__.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „**An der Diezer Straße**“ gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Birlenbach erfüllt § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), nach dem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans haben insbesondere die bauleitplanerischen Oberziele und Leitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie des § 1a BauGB Berücksichtigung gefunden.

Für die Ausweisungen des Bebauungsplans wurde sich am Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB orientiert.

Zur grafischen Darstellung der Planinhalte des Bebauungsplans ist auf die Planzeichenverordnung zurückgegriffen worden.

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1.3.1 Flächennutzungsplan

In der seit dem 5.6.2024 wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbeflächen“ dargestellt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Birlenbach in der Nähe der Zentralen Sportanlage der Verbandsgemeinde Diez.

Für den Bebauungsplan werden in der Flur 1 auf Teilflächen der Flurstücke 11/8 und 1/18 (Linksabbieger) sowie auf den Flurstücken 2/8; 3/4 und 2/7 mit Festsetzungen versehen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,5 ha.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse und Topographie

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Limburger Lahntalweitung“. Die Höhenlage liegt bei ca. 184 m üNN.

2.3 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird diese Fläche überwiegend ackerbaulich genutzt.

2.4 Baugrund, Altlasten

Anhaltspunkte für Altlasten liegen nicht vor. Entsprechende Verdachtsflächen sind nicht dargestellt. Für eine diesbezügliche Abklärung sowie eine Überprüfung der Standsicherheit werden Untersuchungen des Baugrunds empfohlen (s. a. Textfestsetzungen, Punkt 4, Hinweise).

Teil B: Städtebauliche Planung

3 Bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Nutzung eines „Gewerbegebiets“ und eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ (§ 8 BauNVO) festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zum Schutz der Funktionen der beiden Ortskernbereiche sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind jedoch ausnahmsweise zulässig.

3.2 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Hier werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand bis 50 m Länge errichtet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes und der Minimierung des Versiegelungsgrads wird die zulässige Obergrenze entsprechend festgesetzt:

- als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse,
- als maximale Grundflächenzahl 0,8 (höchstens 80% der Grundstücksfläche im Bauland dürfen überbaut werden, eine Überschreitung ist ausschließlich durch den Bau von Lagerplätzen in wasserdurchlässiger Form grundsätzlich um bis zu 50% zulässig),
- als maximale Geschossflächenzahl 1,2 (die Geschossflächen dürfen höchstens 80% der Grundstücksfläche im Bauland entsprechen).

4 Städtebauliche Gestaltung

4.1 Baukörper, Fassaden

Aus architektonischen Gründen sind zur Auflockerung und Gliederung der Gebäudefassaden Vor- bzw. Rücksprünge bei Gebäuden mit mehr als 50 m Länge vorzusehen. Das Maß dieser Vor- bzw. Rücksprünge entspricht dabei jeweils 10% der Gebäudehöhe.

4.2 Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen usw. sind wasserdurchlässig anzulegen, um im Plangebiet den Versiegelungsgrad und den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der nicht versiegelten Flächen aufrecht zu erhalten.

4.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird die Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten vorgeschlagen.

4.4 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen erfolgen

- zur Minderung des Eingriffsumfangs,
- zur Sicherung des Biotoppotentials,
- zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünfreiflächen mit verschiedenen Habitatangeboten v.a. für weniger störungsempfindliche Arten
- zum Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
- zum Erhalt des grünflächenbetonten Charakters

und leisten damit einen Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll die Herstellung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes, und eine bessere Einfügung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft erreicht werden. Ferner wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht und Erosion auf den geeigneten Flächen vermieden. Die Maßnahmen dienen der nachhaltigen Entwicklung und Unterhaltung von arten- und strukturreichen (Halb-) Offenlandbiotopen.

Ein vollständiger Ausgleich der möglichen Eingriffe ist im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsortes nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund wird zusätzlich eine Kompensationsfläche in der Gemarkung Birlenbach mit einer Fläche von rd. 1,2 h ausgewiesen. Die Fläche wird nach Verfügbarkeit entsprechend im Plan dargestellt. Hier soll die Umwandlung von Ackerland in eine extensiv zu unterhaltende Wiese vorgesehen werden.

4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Im Hinblick auf die planbedingte Inanspruchnahme von Offenlandflächen (Ackerland) ist festzustellen, dass innerhalb der weitläufigen Feldflur im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet ausreichend Ausweichhabitate für die etwaig betroffenen Vogelarten des Offenlands vorhanden sind.

Die etwaigen ökologischen Funktionen des Plangebiets können somit im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden. Es sind keine essenziell bedeutsamen Habitatstrukturen betroffen.

Eine zusätzliche Entwicklung bzw. Aufwertung von für Offenlandarten geeigneten Lebensraumtypen in der Feldflur ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erforderlich.

Nähere Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen können dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Kreisstraße 31 mit Linksabbieger (Linksabbiegetyp LA3) und über eine für die Nutzung als Gewerbegebiet geeignete Verkehrsflächen im Gebiet sichergestellt.

Die bestehende Zufahrt zu der zentralen Sportanlage der Verbandsgemeinde Diez und zum Feuerwehrstandort Birlenbach / Fachingen wird nach Fertigstellung der neuen Zufahrt über den benannten Linksabbieger nur noch als Zufahrt für die Feuerwehr genutzt und entsprechend für den allgemeinen Verkehr eingeschränkt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die in diesem Kapitel aufgeführten Maßnahmen dienen der vollständigen Nutzbarkeit von Gebäuden und Grundstücken und der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

4.7.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung

Über den Anschluss an das Leitungsnetz der Verbandsgemeindewerke Diez soll die Versorgung mit Trink- und Löschwasser gewährleistet werden.

4.7.2 Energieversorgung / Telekommunikation

Alle Gebäude sollen zur Versorgung mit Energie jeweils über Erdleitungen an das Netz der Syna bzw. der Stadtwerke Diez angeschlossen werden.

Für die Stromversorgung des Bereichs wird eine Fläche zur Errichtung einer Fertigteil-Transformatorstation mit einer Gebäudeabmessung von 3,1 m x 2,4 m und einer Höhe von 1,7 m vorgesehen. Dazu wird ein Grundstück mit den Abmessungen von 5,1 m x 4,4 m eingeplant.

Für den Anschluss an die Telekommunikation werden unterirdische Leitungen im Bereich der Erschließungsstraße verlegt.

4.7.3 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke soll die Abwasserbeseitigung sicherstellen. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt nach dem Stand der Technik im modifizierten Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Dies dient der Entlastung der Kläranlage.

Hierfür werden Regen- und Schmutzwasserkanalisation innerhalb der Erschließungsstraße verlegt und die späteren Grundstücksflächen mittels Hausanschlüssen angeschlossen. Die Schmutzwasserabflüsse werden an das städtische Mischsystem übergeben.

4.7.4 Verwendung von Niederschlagswasser

Empfohlen wird die Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken in geeigneten, ausreichend dimensionierten Behältnissen und die Verwendung als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung der Außenanlagen, was den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf minimiert.

Hinweis: Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Montabaur vor Inbetriebnahme anzuzeigen.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser wird ein dezentrales, naturnahes Regenwasserbewirtschaftungskonzept gewählt. Um im Zuge der fortschreitenden Versiegelung die Vorflut hydraulisch nicht weiter zu belasten, sollen die anfallenden Niederschlagsabflüsse auf den Gewerbegrundstücken zunächst dezentral zurückgehalten werden. Für die Einleitung der Niederschlagsabflüsse, von den Gewerbegrundstücken in den öffentlichen Kanal, wird eine Einleitbeschränkung formuliert. Gemäß DIN 1986-100 sind Überflutungsnachweise zu führen. Am lokalen Tiefpunkt des Plangebietes wird zudem ein zentrales, abschließendes Erdbecken zur kombinierten Verdunstung, Versickerung und Pufferung der Niederschlagsabflüsse vorgesehen.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die vorbeschriebene Maßnahme wird parallel zum Offenlegungsverfahren beantragt.

4.7.5 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des Abfalls soll über die Abfallwirtschaft des Rhein-Lahn-Kreises sichergestellt werden.