

Bauleitplanung der Gemeinde Lohra



Bebauungsplan

„Auf dem Lohn“

im Ortsteil Altenvers

Parallele **Änderung des Flächennutzungsplans**

im Planbereich des BBPL „Auf dem Lohn“

im Ortsteil Altenvers

Gemeinsame Begründung

**Exemplar der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB**

A u g u s t 2 0 2 2

Auftragnehmer:



Südhang 30

35435 Gießen

Telefon: 0641 / 49 410 349

Fax: 0641 / 49 410 359

email: info@planungsbuero-zettl.de

24.08.2022

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld	2
1.4	Planungsrechtliche Bestandssituation	3
1.4.1	Bebauungsplan.....	3
1.4.2	Flächennutzungsplan	4
1.5	Regionalplan Mittelhessen 2010	4
1.6	Wasserwirtschaft	5
1.7	Naturschutz	5
1.8	Vorhabensbeschreibung	5
2.	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.	Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
4.	Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung	7
4.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	7
4.2	Eingriff und Ausgleich	7

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung

Die Firma Samcon Prozessleittechnik GmbH mit Sitz in Altenvers ist ein mittelständiges Unternehmen, welches sich auf die Herstellung von Kameratechnik für explosionsgeschützte Bereiche spezialisiert hat und ihre Produkte weltweit vertreibt. Aufgrund des Erfolgs der Firma und der damit verbundenen Nachfrage sucht die Firma nach zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Am bestehenden Standort der ehemaligen Zigarrenfabrik sind die Erweiterungsmöglichkeiten erschöpft. Auch im sonstigen Innenbereich der Ortslage von Altenvers sind keine geeigneten Flächen verfügbar. Daher plant die Firma die geplante Erweiterung am südöstlichen Ortrand von Altenvers im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Zuwachsflächen umzusetzen. Die notwendigen Grundstücke für einen ersten Bauabschnitt wurden von der Firma bereits erworben.

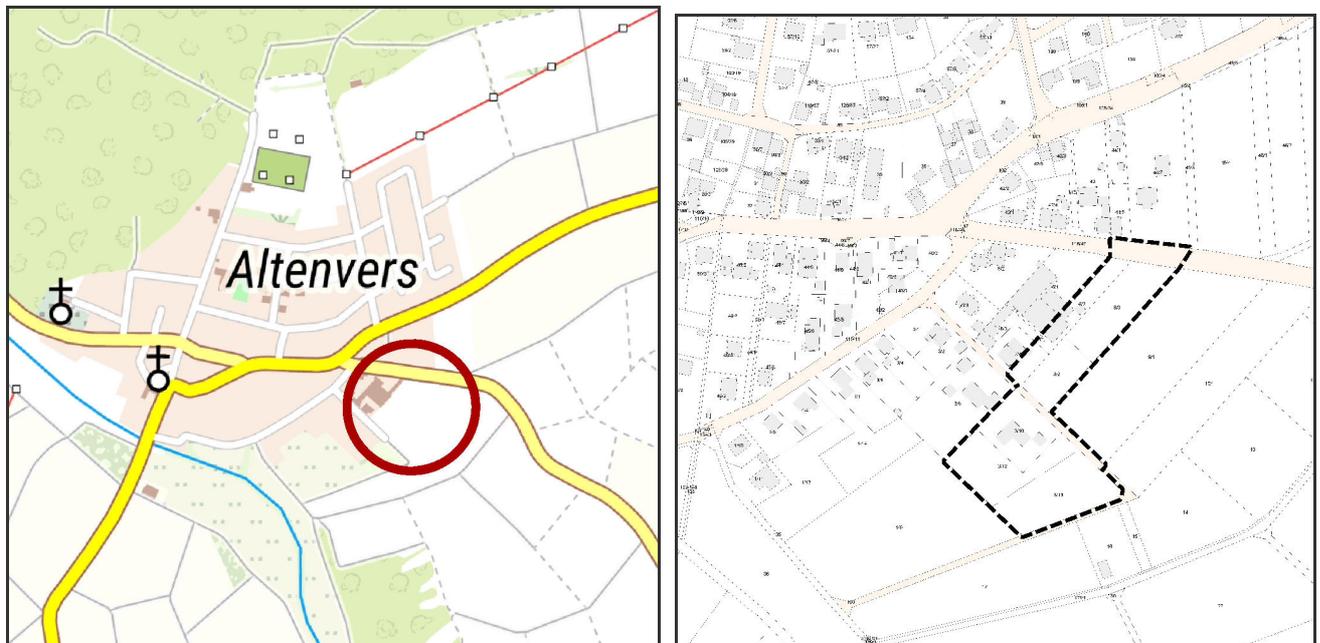
Es ist grundsätzlich auch im Interesse der Gemeinde einer ortsansässigen Firma die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung am Ort zu gewährleisten. Zumal die ehemalige Zigarrenfabrik damit bereits einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden konnte und allein ein Drittel der Belegschaft auch in Altenvers wohnt. Zudem ist der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum grundsätzlich im öffentlichen Interesse.

Das Vorhaben setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. Aufgrund der Lage im Außenbereich hat die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren zu erfolgen. Neben dem Bebauungsplan ist somit eine Umweltprüfung einschließlich einer Eingriffsbewertung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchzuführen. Im Bereich der geplanten Erweiterung ist im Flächennutzungsplan „Gewerbefläche - Planung“ dargestellt, es ist aber die Festsetzung einer gemischten Baufläche vorgesehen. Daher ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2019 die Aufstellungsbeschlüsse zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Lohn“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus den beiden nachstehenden unmaßstäblichen Kartendarstellungen ersichtlich.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

Er ist knapp 1,0 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Altenvers: In Flur 3: Flurstück 3/10, 3/12, 3/13, 6/2, 8/2 und 8/3 jeweils vollständig sowie Flurstück 7/4 und 120 jeweils teilweise. In Flur 2: Flurstück 116/47 teilweise. Der Geltungsbereich umfasst damit neben den eigentlichen Erweiterungsflächen für die Firma

Samcon auch Bestandsflächen am jetzigen Ortsrand um den lückenlosen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr.1 „Im Dorf“ herzustellen. Weiterhin wird der unbeplante Teil der südlichen Bauzeile entlang der Straße „Auf dem Lohn“ einbezogen und um ein Baugrundstück verlängert.

1.3 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Der Standort für die geplante Erweiterung der Firma Samcon liegt am östlichen Ortsrand von Altenvers zwischen der „Brüder-Grimm-Straße“ (K 50) im Norden und der Straße „Auf dem Lohn“ im Süden. Die Fläche ist formal dem Aussenbereich zuzuordnen und wird aktuell ackerbaulich genutzt. Östlich schließt sich der weitere Aussenbereich an, welcher hier ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Westlich und nördlich schließt sich die bestehende Ortslage an. Auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück befindet sich die Firma Holzbau Heuser (Holzbau und Zimmerei), die übrige Ortslage im räumlichen Umfeld ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. Bei der Fläche südlich der Straße „Auf dem Lohn“ handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück mit einem dazugehörigen größeren Gartengrundstück, welches zum Teil einen parkartigen Charakter mit einer Wiese und Bäumen aufweist. Die sich östlich und südlich anschließenden Flächen des Aussenbereichs werden landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt.

Die nördlich der Straße „Auf dem Lohn“ befindliche Teilfläche liegt auf rund 215 bis 220 m ü. NN und ist südost-exponiert bei einer Hangneigung von rund 5 % (~ 3°). Die südliche Teilfläche liegt auf rund 210 m bis 215 m ü. NN und ist südexponiert bei einer Hangneigung von rund 8 % (~ 4.5 °).

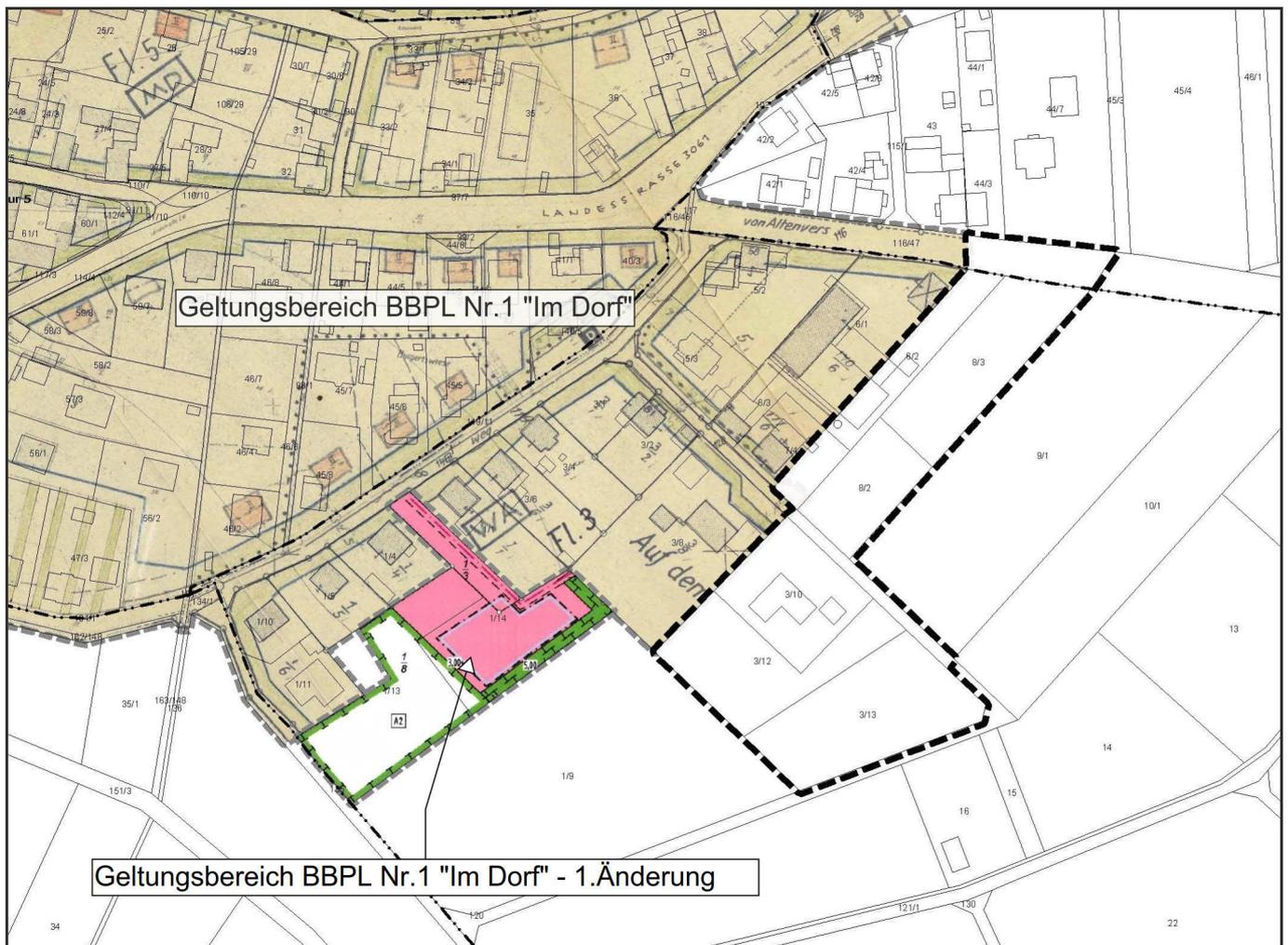


Örtliche Situation und Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

1.4 Planungsrechtliche Bestandssituation

1.4.1 Bebauungsplan

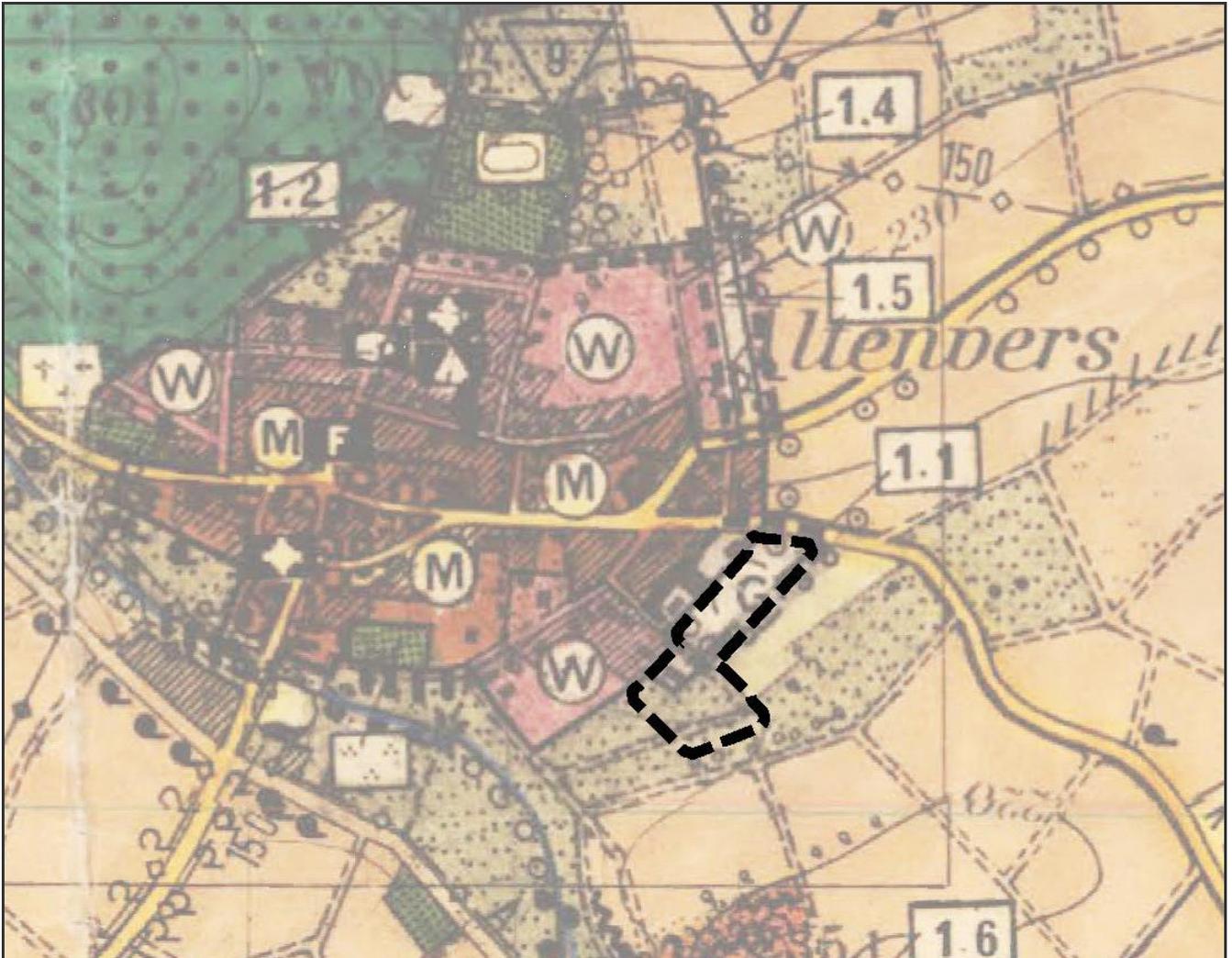
In der nachstehenden Kartendarstellung ist die planungsrechtliche Bestandssituation im Umfeld des Geltungsbereichs dargestellt. Der größte Teil der Ortslage von Altenvers ist über den Bebauungsplan Nr. 1 „Im Dorf“ aus dem Jahr 1970 planungsrechtlich geordnet. Die Baugebiete sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO (1968) oder als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO (1968) festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Lohn“ ist so abgegrenzt, das er unmittelbar an den bestehenden Geltungsbereich des BBPL Nr.1 „Im Dorf“ anschließt um keine unregelmäßige Lücke entstehen zu lassen. Damit umfasst der Bebauungsplan auch zwei bereits bebaute Fläche am Ortsrand, welche nicht Gegenstand der eigentlichen Planung sind. Dies betrifft einen Streifen an der östlichen Seite des Grundstücks der Firma Holzbau Heuser sowie das östliche Baugrundstück entlang der Straße „Auf dem Lohn“. Der Bereich nördlich der Straße „Auf dem Lohn“ mit der Firma Holzbau Heuser ist als „Dorfgebiet“ festgesetzt, der Bereich südlich der Straße „Auf dem Lohn“ ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans beschränkt sich auf wenige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie auf einige Gestaltungsvorschriften. Allgemein sind im „Dorfgebiet“ eine GRZ und eine GFZ von jeweils 0,4 festgesetzt, weiterhin 2 Vollgeschosse und eine offene Bauweise. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, weiterhin ebenfalls 2 Vollgeschosse und eine offene Bauweise. Insgesamt wurde der Bebauungsplan seit 1970 in 3 Teilbereichen geändert. Eine dieser Änderungen befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs des BBPL „Auf dem Lohn“ und soll eine rückwärtige Bebauung entlang der Talstraße ermöglichen.



Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1 „Im Dorf“ einschließlich der 1.Änderung (unmaßstäblich).

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra aus dem Jahr 1991 ist der Bereich nördlich der Straße „Auf dem Lohn“ als „Gewerbefläche – Planung“ dargestellt. Südlich der Straße „Auf dem Lohn“ ist der bauliche Bestand noch als „Wohnbaufläche“ dargestellt, der übrige Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“. Die Darstellungen können dem nachstehenden Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entnommen werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra (unmaßstäblich).

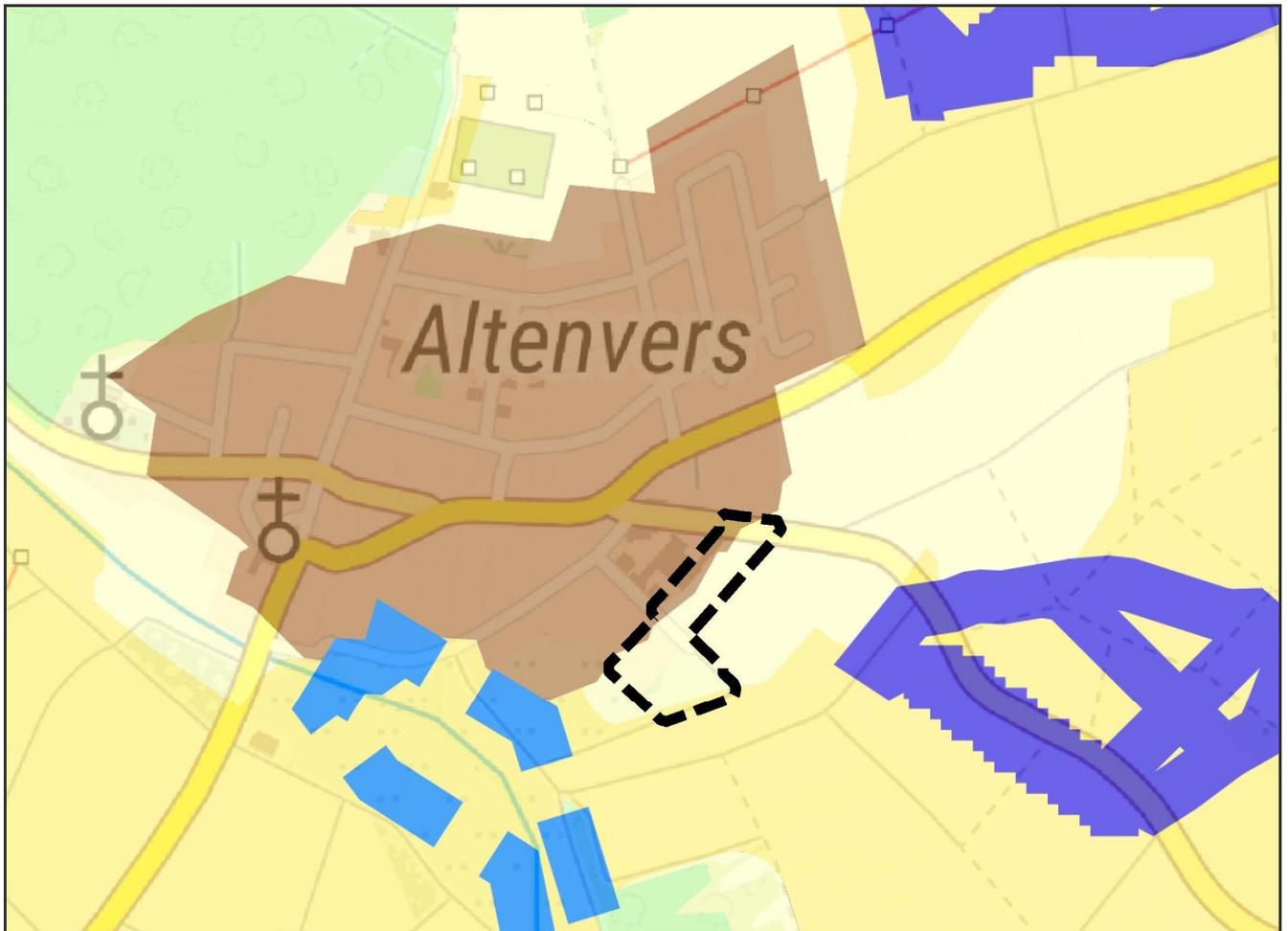
1.5 Regionalplan Mittelhessen 2010

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bei den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist zwischen den Nutzungen und überlagernden sonstigen Belangen zu unterscheiden.

Im RPM ist der Bereich der Firma Holzbau Heuser als „Siedlungsfläche – Bestand“ dargestellt, der übrige Geltungsbereich ist als "Vorbehaltsgebiet (VBG) Landwirtschaft" ohne weitere überlagernde Zielsetzungen dargestellt. Er fällt somit unter die "5 ha-Regel". Hier kann im Anschluss an die Ortslage grundsätzlich eine Eigenentwicklung des jeweiligen Ortsteils stattfinden (vgl. Ziele 6.3-3, RPM 2010). Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs handelt, kann hier von einer klassischen Eigenentwicklung gesprochen werden.

Die Firma hat bereits alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung ausgeschöpft, darauf wird im nachfolgenden Kapitel zur Vorhabensbeschreibung näher eingegangen. Damit entspricht die Planung auch den Zielsetzungen 5.2-5 bzw. 5.3-5 des RPM 2010.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst ist.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich).

1.6 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

1.7 Naturschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet, gesetzlich geschützte Biotop sind ebenfalls nicht betroffen.

1.8 Vorhabensbeschreibung

Zentraler Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der zusätzliche Flächenbedarf der Firma Samcon. Die Firma Samcon ist ein mittelständiges Unternehmen, welches sich auf die Herstellung von Kameratechnik für explosionsgeschützte Bereiche spezialisiert hat und ihre Produkte weltweit vertreibt. Die Firma wird in 2. Generation familiengeführt, besteht seit 30 Jahren, hat seither auch seinen Sitz in Altenvers und beschäftigt derzeit rund 20 Angestellte. Der Firmensitz befindet sich heute in der alten Zigarrenfabrik in der Schillerstraße. Hierdurch konnte seinerzeit die ehemalige Zigarrenfabrik einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Gleichzeitig konnte die Firma Samcon aus den damals am alten Firmensitz bereits beengten Verhältnissen an einen Standort mit deutlich besseren Platzverhältnissen umziehen und gleichzeitig in Altenvers verbleiben. Seinerzeit ging man auch davon aus, dass die Erweiterungsmöglichkeiten in der alten Zigarrenfabrik für lange Zeit ausreichend sein werden. So wird auf dem Betriebsgrundstück in diesem Jahr bereits ein neues Wareneingangslager errichtet. Dies ist aber nur durch die Abtretung einer Fläche vom Nachbargrundstück möglich und deckt nicht den Bedarf. Aufgrund des Erfolgs der Firma und der damit verbundenen Nachfrage sucht

die Firma dringend nach weiteren Erweiterungsmöglichkeiten. Dies betrifft aktuell in erster Linie Lagermöglichkeiten für den Warenein- und ausgang. Der Firmeninhaber bemüht sich schon seit einigen Jahren um zusätzliche Grundstücke innerhalb der Ortslage, dies aber trotz der guten Vernetzung im Ort bisher vergeblich.

Eine Fläche in einem anderen Ortsteil ist aus logistischen Gründen keine Alternative. Daher bleibt nur eine Entwicklung am Ortsrand. Im Flächennutzungsplan ist hierfür eine Fläche zwischen K50 und der Straße „Auf dem Lohn“ dargestellt, diese soll nun als für die notwendige Erweiterung erschlossen werden. Die Fläche ist prinzipiell gut geeignet, da sie relativ nah zum jetzigen Firmensitz liegt und somit die logistischen Anforderungen zwischen den betrieblichen Teilflächen nicht zu hoch werden. Die Erschließung kann über die K50 und die Straße „Auf dem Lohn“ erfolgen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind somit nicht erforderlich, lediglich der weitere Ausbau der Straße „Auf dem Lohn“ kann erforderlich werden. Perspektivisch bietet die Fläche zudem die Möglichkeit einer weiteren Erweiterung in östlicher Richtung an.

Die Einbeziehung der Fläche südlich der Straße „Auf dem Lohn“ dient letztlich auch der Erweiterung des Gewerbestandorts, da hier die Möglichkeit zur Errichtung einer Inhaberwohnung geschaffen werden soll. Diese soll aus betrieblichen Gründen im räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsgelände stehen, soll aber die Möglichkeiten der gewerblichen Erweiterungen nicht einschränken. Daher bietet sich eine Verlängerung der Bauzeile südlich der Straße „auf dem Lohn“ an. Diese ist über die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans hinaus bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Die übrige Fläche wird derzeit als erweiterter Hausgarten genutzt. Auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans kann ein zusätzliches Wohnhaus an der Straße errichtet werden. Die rückwärtigen Flächen sollen der Nutzung als Hausgarten vorbehalten bleiben.

Die Versorgung des Plangebiets kann über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Ortslage von Altenvers sichergestellt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist durch den möglichen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet, dessen Abwasser der Gruppenkläranlage an der Etzelmühle zugeführt wird. Der Anschluß des Plangebiets hat keine relevanten Auswirkungen auf die Bemessung der Kläranlage. Die Möglichkeiten einen Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Talstraße herzustellen werden derzeit geprüft.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der Änderung wird die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß der Darstellungssystematik wie folgt geändert: Die nördlich der Straße „Auf dem Lohn“ liegenden Bauflächen werden zukünftig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, die Bauflächen südlich der Straße als „Wohnbaufläche“. Die Flächen der privaten Hausgärten werden zukünftig als „Grünfläche“ dargestellt. Auf der Grundlage dieser geplanten Änderung wird der Bebauungsplan dann formal auch das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB erfüllen.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Entwicklung ist als Erweiterung der bestehenden Quartiere und nicht als neues Quartier einzuordnen. Daher erfolgt die Festsetzung der geplanten gewerblichen Zuwachsfläche ebenfalls als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO. Bei der Bewertung der zulässigen Nutzungsanteile ist somit immer das Gesamtquartier, d.h. die gesamte zusammen mit dem BBPL „Im Dorf“ festgesetzte „Dorfgebiet“ heran zu ziehen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO sind bisher im Baugebiet nicht vorhanden und werden zur Wahrung des Quartierscharakters auch nicht Gegenstand der zulässigen Nutzungen.

Die einbezogene unbeplante Lücke am bestehenden Ortsrand zwischen der Erweiterungsfläche und dem Geltungsbereich des BBPL „Im Dorf“ ist Teil des Firmengeländes des angrenzenden Gewerbebetriebs. Diese Fläche wird wie das übrige Firmengelände ebenfalls als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Um aber eine einheitliche Regelung innerhalb dieses Grundstücks beizubehalten, wird für dies Teilfläche im übrigen der bestehende Regelungskatalog des BBPL „Im Dorf“ übernommen.

Die Ortslage südlich der Erschließungsstraße „Auf dem Lohn“ ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dementsprechend wird die Fortführung der Bauzeile ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Geschoßfläche werden über eine GRZ und GFZ festgesetzt und orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen. Die GFZ im MD ist mit 0,4 bei 2 Vollgeschossen allerdings sehr eng gefasst und wird daher im Hinblick auf eine höhere mögliche Ausnutzung mit 0,6 festgesetzt.. Die zulässige Höhenentwicklung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe geregelt..

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen in erster Linie dazu, den vorhandenen Quartierscharakter fortzusetzen und möglichen Fehlentwicklungen bei einer Folgenutzung vorzubeugen.

4. Umweltbericht, Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bewertung

4.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Von der Planung sind keine wertvollen Flächen betroffen. Die Bedeutung des Plangebiets für Flora und Fauna ist insgesamt als gering zu bewerten. Es liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Biotope kommen nicht vor und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes. Aufgrund der örtlichen Topographie und der Lage am Ortsrand sind mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken. Der Untersuchungsumfang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sieht die Erfassung von Avifauna, Fledermäusen und Reptilien vor. Weiterhin ist auf Hinweise auf das Vorkommen von Maculinea zu achten. Weitere Belange sind aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen.

4.2 Eingriff und Ausgleich

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vorrangig über externe Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu erfolgt aktuell eine Bewertung verschiedener in Betracht kommender Flächen. Die Sicherung erfolgt entweder über die Einbeziehung in den Bebauungsplan oder über eine vertragliche Sicherung. Die Planung des Ausgleichs wird Bestandteil der Umweltprüfung.