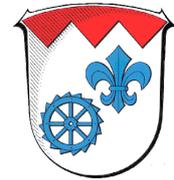


Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-7/2025	
Amt	Bau- und Liegenschaftsabteilung
Datum	13.01.2025
Aktenzeichen	621.4
Abteilungsleiter/in	Herr Andreas Becker

Gemeinde Heuchelheim a. d. Lahn

Linnpfad 30, 35452 Heuchelheim a. d. Lahn
Tel: 0641-6002-0, Fax: 0641-6002-46



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	16.01.2025	vorberatend
Allgemeiner Fachausschuss	30.01.2025	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	04.02.2025	vorberatend
Gemeindevertretung	11.02.2025	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Heuchelheim a.d. Lahn, Ortsteil Heuchelheim
Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ 3. Änderung und
Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sachdarstellung:

In der Gemeinde Heuchelheim befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Heuchelheim das Betriebsgelände der Firma ETC-Miettrucks, die Nutzfahrzeuge (u.a. Kipper, Betonmischer, Sattelzugmaschinen, Anhänger) vermietet und verkauft. Des Weiteren verfügt das Unternehmen über eine eigene Lkw-Werkstatt zur Reparatur und Wartung des eigenen Fuhrparks und als Dienstleistungs- und Serviceangebot für Dritte. Am Standort arbeiten derzeit zwischen 35 und 40 Mitarbeiter. Das Areal erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 2 ha. Im Norden bzw. Nordwesten befindet sich das Hauptgebäude mit Büroräumen sowie die Lkw-Werkstatt mit gegenwärtig drei Bahnen. Die übrigen Flächen werden im Wesentlichen zum Abstellen des Fuhrparks genutzt. Der Betrieb wurde im Jahr 1969/1970 zunächst auf dem damaligen Grundstück 235 mit einem Bürogebäude, Wohnung und einer Lkw-Werkstatt (Halle) errichtet. Im Jahr 1981 erfolgte eine Erweiterung des Bürogebäudes und eine Umnutzung der Wohnung in Büroräume. Das Betriebsgelände wurde stetig durch Zukäufe und Anmietung erweitert und besteht seit Mitte der 70er Jahren in der heutigen Ausdehnung. Die Flächen befinden sich mittlerweile vollständig im Eigentum des Unternehmens.

Für den westlichen Teil des Betriebsgeländes liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ aus dem Jahr 1971 vor, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Für den östlichen Teilbereich des heutigen Firmengeländes erfolgte hingegen die Festlegung einer Fläche für Landwirtschaft. An die Gemeinde Heuchelheim ist nun die Firma ETC-Miettrucks mit der planerischen Absicht herangetreten, das Betriebsgelände in seiner Gesamtheit planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch erhält das Unternehmen Planungssicherheit und langfristige Entwicklungsperspektiven am heutigen Standort. Des Weiteren plant die Firma zur Optimierung der internen Betriebsabläufe konkret eine Erweiterung der Lkw-Werkstatt um weitere Bahnen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes und Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein Beitrag zur Förderung der regionalen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur geleistet und das familiengeführte Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze in der Gemeinde Heuchelheim gebunden werden.

Ein wesentlicher Aspekt im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Behandlung der Thematik des Hochwasserschutzes. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn, allerdings nicht innerhalb des Abflussbereichs. Bei Neuausweisungen sind die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Wasserbehörde unter den im Gesetz aufgeführten Voraussetzungen eine Ausnahme für Neuausweisungen von Baugebieten erteilen. Die im Gesetz aufgeführten Punkte sind im Aufstellungsverfahren zu behandeln und der Oberen Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann etwa durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und Ausweisung von Lager- und Aufstellflächen für den Fuhrpark auf weiten Teilen des Betriebsgeländes unter Ausschluss der Zulässigkeit hochbaulicher Anlagen den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden. Dies ist im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bedarf es daher insgesamt einer engen Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden zur Behandlung der Thematik Hochwasserschutz.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird das Plangebiet als *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, als *Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen* und als *Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft* dargestellt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ebenfalls zu behandeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim stellt das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Flächen für Landwirtschaft dar. Die Darstellungen im Plangebiet stehen dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Landschaftspflegerischen Belange abzarbeiten und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu behandeln. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedarf nach derzeitigem Kenntnisstand die Thematik der Lage innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn in seiner heutigen Ausdehnung. Aufschluss über den Umfang und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und der sonstigen berührten Belange geben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren, einschließlich erforderlicher Gutachten, werden seitens des Unternehmens übernommen.

Rechtlicher Kontext:

BauGB, WHG,

Finanzieller Kontext:

1) Finanzielle Auswirkungen im laufenden Haushaltsjahr/Wirtschaftsjahr? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht absehbar <input type="checkbox"/> Ja, € (weiter zu 2)	
2) Stehen Mittel zur Verfügung? <input type="checkbox"/> Ja (weiter zu 2.1) <input type="checkbox"/> Nein (weiter zu 2.2)	
2.1) Produkt/Sachkonto:	2.2) Antrag auf überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgaben stellen und in der Sachdarstellung die Unvorhersehbarkeit,

	Unabweisbarkeit & Deckung begründen (§ 100 Abs. 1 S. 1 HGO)
3) Finanzielle Auswirkungen in den Folgejahren? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Noch nicht absehbar <input type="checkbox"/> Ja, €	
4) Kosten insgesamt:	

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heuchelheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ 3. Änderung und Erweiterung. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
2. Planziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Ausweisung des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes auf die bestehende Ausdehnung des Betriebsgeländes des ansässigen Gewerbeunternehmens.
3. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren.
5. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren, einschließlich erforderlicher Gutachten, werden seitens des antragstellenden Unternehmens übernommen.

Anlage(n):

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes zwischen Kropbach und Bieberbach“ (Jahr 1971)

Steinz
Bürgermeister