Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Ortsgemeinde Nauroth

Projekt:

Bebauungsplan „In der Bornswiese“

- **Textfestsetzungen**
- **Begründung**

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: Oktober 2026

PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.

Heidestraße 59a
56154 Boppard
info@planwerk-haeuser.de
Fon: 06742 / 9414 753

AUSFERTIGUNGSVERMERK

AUSFERTIGUNG

Die Aufstellung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus

der Planzeichnung
und den Textfestsetzungen,

wird hiermit ausgefertigt.

.....

Datum / Unterschrift Ortsbürgermeister

Hinweis:
Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025, GVBl. S. 707/708 ff.
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98).
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 183.
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334).
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2025, GVBl. S. 738.
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025, GVBl. S. 763.
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. vom 28. Juni 2007, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
17. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 22.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 224.
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367).
21. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
22. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763, 766).

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain während der Dienstzeiten eingesehen werden.

NUTZUNGSSCHABLONEN –

Art der baulichen Nutzung SO1 "Lebensmittel-Nahversorgung"	
Grundflächenzahl 0,25	Geschossflächenzahl 0,25
Zahl der Vollgeschosse I	Bauweise a
Gebäudehöhe GH max. 10,00 m (noch festzulegen 460,00 m ü. NHN)	

Art der baulichen Nutzung SO2 "Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaft"	
Grundflächenzahl 0,2	Geschossflächenzahl 0,2
Zahl der Vollgeschosse I	Bauweise o
Gebäudehöhe GH max. 10,00 m (noch festzulegen 459,00 m ü. NHN)	

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis

AUSFERTIGUNGSVERMERK 2
INHALTSVERZEICHNIS 6
A. TEXTFESTSETZUNGEN 7
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB) 7
1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) 7
1.2 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO) 7
1.3 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) 7
1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) 9
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO) 9
1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO) 9
1.7 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 9
1.8 Grünfläche / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB) 9
1.9 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) 10
1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 10
1.11 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB) 10
1.12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 11
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 12
1.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO) 12
1.14 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO) 12
1.15 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO) 12
1.16 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO) 12
HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 13
B. **BEGRÜNDUNG** 16
Ausgangslage 16
2.1 Aufgabenstellung 16
2.2 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren 16
2.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation 17
2.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs 17
Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planung . 18
2.5 Vorgaben übergeordneter Planungen 18
Planung 19
2.6 Planungskonzeption 19
2.7 Erschließung und Verkehrsabläufe 19
2.8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 19
2.9 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen 20
2.10 Begründung zu Werbeanlagen / Werbepylon 21
2.11 Hochwasser-, Starkregen-, Grundwasser- und Niederschlagswasser-belange 21
2.12 Ver- und Entsorgung 23
2.13 Immissionsschutz 23
2.14 Natur, Landschaft und Artenschutz 23
2.15 Bodenordnung und Realisierung 23
Realisierung und Kosten 24
C. **UMWELTBERICHT** 25

A. TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Für die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Teilflächen des Plangebiets werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit den nachfolgend bestimmten Zweckbestimmungen festgesetzt.

SO 1 „Lebensmittel-Nahversorgung“

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die höchstzulässige Verkaufsfläche innerhalb des SO 1 beträgt 800 m². Branchenübliche Randsortimente sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Als Verkaufsfläche gelten die Flächen, die dem Verkauf dienen und für Kunden zugänglich sind oder im Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen. Hierzu gehören insbesondere Kassenzonen, Windfang und vom Kunden einsehbare Bedienungsbereiche. Reine Lager-, Personal-, Technik- und nicht einsehbare Produktions- bzw. Vorbereitungsflächen zählen nicht zur Verkaufsfläche.

SO 2 „Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaften“

Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung einer Bäckerei mit Café als gastronomischer Nutzung.

Zulässig ist eine Bäckerei mit Café im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften, die Herstellung und Aufbereitung von Back- und Konditoreiwaren einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenräume, ein der gastronomischen Nutzung räumlich und funktional untergeordneter Verkauf von Back- und Konditoreiwaren sowie zugehörige Außengastronomie- und Freisitzflächen.

1.3 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und der Nutzungsschablone bestimmt.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt.

Soweit in der Planzeichnung keine abweichenden Werte festgesetzt sind, gelten:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO):

Im SO 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit **0,25** festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden.

Im SO 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit **0,20** festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO):

Für SO 1 wird eine GFZ von 0,25 und für SO 2 eine GFZ von 0,20 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO):

Zulässig ist jeweils in SO 1 und 2 maximal ein Vollgeschoss.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung als absolute Höhen in m ü. NHN festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachhaut maßgebend.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen, insbesondere Lüftungs- und Kühlanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.
Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Solarenergie bis zu einer Höhe von 0,9 m überschritten werden.
SO1:
Für den Bereich des Lebensmittelmarktes SO1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m festgesetzt.
Die maximal zulässige Höhe der oberen Dachbegrenzung / Firsthöhe beträgt 460,00 m ü. NHN
SO2:
Für den Bereich der Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaften SO2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m festgesetzt.
Die maximal zulässige Höhe der oberen Dachbegrenzung / Firsthöhe beträgt 459,00 m ü. NHN

Bezugspunkt:
Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches wie oben beschrieben. Bezugspunkt zur Höhe der baulichen Anlagen ist als Höhenkote in der Planzeichnung eingetragen.
SO1 beträgt sie in diesem Bereich 450,00 m ü. NHN.
SO2 beträgt sie in diesem Bereich 449,00 m ü. NHN.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Sondergebietes SO1 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da die 50m-Begrenzung überschritten wird. Die seitlichen Grenzabstände werden gewahrt. Im Geltungsbereich des Sondergebietes SO2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen richten sich, sofern in der Planurkunde nicht abweichend dargestellt, nach § 8 LBauO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
Für SO 1 und SO 2 werden räumlich voneinander getrennte Baufenster festgesetzt. Die beiden Baufenster sichern die eigenständige bauliche Ausprägung des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und der Bäckerei / gastronomischen Nutzung.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Festsetzung anderer Flächen nicht entgegensteht.

1.7 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt über die in der Planzeichnung bestimmten Ein- und Ausfahrtsbereiche.
An der Betzdorfer Straße ist gegenüber der Einmündung der Straße „Zum Heidsche“ eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist an der Hachenburger Straße vorgesehen.

1.8 Grünfläche / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Das Flurstück 1/2 wird, mit Ausnahme der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck WP „Werbepylon“, als Grünfläche festgesetzt.
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 1/2 sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern und entsprechend dem landschaftspflegerischen Beitrag zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
Die konkrete Art und Zuordnung der Maßnahmen richtet sich nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und den Ergebnissen der naturschutz- und artenschutzfachlichen Untersuchungen.

Die in der Planzeichnung mit **„WP“** gekennzeichnete Fläche ist nicht Bestandteil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.9 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „WP“ gekennzeichneten Fläche ist eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons zulässig.
Der Werbepylon darf ausschließlich der Bewerbung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und der Bäckerei / gastronomischen Nutzung dienen. Fremdwerbung ist unzulässig.
Zulässig ist höchstens ein Werbepylon.
Wechsellicht, Lauflicht, blinkende oder bewegte Lichtwerbung sowie digitale Bildwechsel- oder Videowerbung sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so auszubilden, dass Blendwirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr ausgeschlossen werden.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trasse der bestehenden Niederschlagswasser-/ Vorfluterleitung ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.
Innerhalb des Leitungsschutzbereichs sind Gebäude, tiefwurzelnde Gehölze und sonstige Maßnahmen unzulässig, soweit sie Betrieb, Unterhaltung, Erneuerung oder Zugänglichkeit der Leitung beeinträchtigen.
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trasse der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen ist im weiteren Planungsverlauf mit den entsprechenden Versorgern abzustimmen und rechtlich zu sichern.

1.11 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das auf Dach-, Stellplatz- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist geordnet zu bewirtschaften. Erforderliche Rückhalte-, Versickerungs- und Ableitungseinrichtungen sind entsprechend dem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
Die Geländegestaltung ist so auszuführen, dass vorhandene oberflächige Abflusswege nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke oder öffentlicher Verkehrsflächen verändert werden.
In der Planzeichnung festgesetzte Rückhalte- und Notabflussbereiche sind von einer entgegenstehenden Bebauung und von aufstauenden Einbauten freizuhalten.
Auf die allgemeine Eigenvorsorgepflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige oder gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Begrünung von Stellplätzen

Auf den Stellplatzflächen bzw. in deren Randbereichen ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Eine teilweise Überbauung des Wurzelraums ist zulässig, sofern dauerhafte Durchwurzelbarkeit, Belüftung und Wasserversorgung gewährleistet bleiben. Überbaute Bereiche sind mit geeignetem tragfähigem Baumsubstrat herzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige Verkleidungen aus stark glänzendem oder spiegelndem Material unzulässig. Technisch erforderliche Verglasungen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen bleiben zulässig, sofern schädliche Blendwirkungen auf öffentliche Verkehrsflächen ausgeschlossen werden.

1.14 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

In SO 1 und SO 2 wird jeweils lediglich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Sie sind so anzuordnen und auszubilden, dass schädliche Blendwirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen werden.

1.15 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind so anzuordnen und auszuführen, dass festgesetzte Leitungs-, Rückhalte- und Notabflussbereiche sowie notwendige Unterhaltungszugänge nicht beeinträchtigt werden. Geschlossene, wasserstauende Sockel oder Mauern sind innerhalb festgesetzter Notabflussbereiche unzulässig.
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten beziehungsweise dargestellten Sichtflächen an den Zufahrten sind Einfriedungen, Aufschüttungen, Lagerungen, Bepflanzungen und sonstige Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Höhere Anlagen sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zulässig.

1.16 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, soweit sie der innerhalb des Plangebiets ausgeübten Nutzung dienen. Fremdwerbung ist unzulässig.
Innerhalb der in der Planzeichnung mit **„WP“** gekennzeichneten Fläche ist ergänzend der nach Ziffer 1.9 festgesetzte gemeinsame Werbepylon für die innerhalb des Plangebiets ansässigen Betriebe zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Blinklicht, Lauflicht sowie digitalen Bildwechseln oder Videodarstellungen sind unzulässig.
Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen und zu betreiben, dass Blendungen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs ausgeschlossen werden.

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Es ist insbesondere verboten, besonders geschützte Tiere zu verletzen oder zu töten, sie während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Die laufenden naturschutz- und artenschutzfachlichen Untersuchungen sind bei der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen.
Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist durchzuführen. Sofern Eingriffe außerhalb zulässiger Zeiträume erforderlich werden, ist zuvor fachgutachterlich sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen sind.

Baumschutz

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich zu zu erhaltender Bäume oder neu festgesetzter Gehölzflächen statt, sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch geeignete Schutzmaßnahmen, insbesondere nach DIN 18920, zu schützen.

Baugrund / Böden

Projektbezogene Baugrunduntersuchungen werden zur Beurteilung von Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit und möglichen Bodenbewegungen empfohlen bzw. im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung erforderlich. Insbesondere sind DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen bodenschutz- und vegetationstechnischen Regelwerke zu berücksichtigen.
Bohrungen und geologische Untersuchungen sind nach dem Geologiedatengesetz fristgerecht beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen; Untersuchungsergebnisse sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu übermitteln.
Werden bei Erdarbeiten Verunreinigungen, auffällige Bodenverfärbungen, Gerüche, Ablagerungen oder sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Schutz von Grund- und Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit den zuständigen Wasser- und Abwasserbehörden sowie den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Eine gezielte Versickerung oder Einleitung bedarf abhängig von Art und Umfang gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Anforderungen zum Schutz von Boden und Grundwasser sind bei Bau und Betrieb zu beachten.



Wassergefährdende Stoffe

Sofern Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet oder betrieben werden, sind die jeweils geltenden Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Altablagerungen / Altstandorte / Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten bislang nicht bekannte Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Weitere Arbeiten im betroffenen Bereich sind bis zur fachlichen Klärung abzustimmen.

Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasservorsorge

Grundsätzlich ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Für Nauroth liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor. Oberflächenabfluss und Notwasserwege sind bei Gebäude-, Freiflächen- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen und dürfen nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke oder öffentlicher Verkehrsflächen verändert werden. Die landesweiten Sturzflutgefahrenkarten sind ergänzend heranzuziehen.

Die konkrete Geländemodellierung und Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Entwässerungs- und Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet beziehungsweise seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich Versorgungs- und Entwässerungsanlagen. Leitungsverläufe sowie Abstands- und Schutzstreifen sind in Genehmigungs- und Ausführungsplanung aktuell abzufragen und zu beachten. Vor Beginn von Erdarbeiten sind erneut aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen.

Besondere Beachtung ist den vorhandenen Leitungen des RRB-/Vorfluters Niederndorf zu widmen.

Verkehrliche Anbindung / klassifizierte Straßen

Die geplanten Anbindungen an die Betzdorfer Straße und Hachenburger Straße sowie Sichtbeziehungen, Zufahrtsgeometrie, Entwässerung und gegebenenfalls straßenrechtliche Abstandsflächen sind im Genehmigungsverfahren mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht unkontrolliert in die Straßenentwässerung eingeleitet werden. Innerhalb der erforderlichen Sichtflächen dürfen Gehölze und sonstige Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.



Denkmalschutz / Landesarchäologie

Bei Erdarbeiten sind die §§ 17 und 18 DSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Archäologische Funde sind unverzüglich der zuständigen Direktion Landesarchäologie zu melden; Fundstellen sind soweit möglich unverändert zu lassen und Funde gegen Verlust zu sichern. Der Beginn großflächiger Erdarbeiten ist entsprechend den gesetzlichen bzw. behördlichen Vorgaben anzuzeigen.

Nutzung Solarenergie

Die Vorgaben des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz sind bei der Errichtung gewerblich genutzter Neubauten und neuer offener Parkplätze zu beachten. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sind die Solarpflichten im Geltungsbereich umzusetzen. Die Umsetzung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu prüfen.

Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung und die erforderliche Erreichbarkeit für die Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

B. BEGRÜNDUNG

Ausgangslage

1.1 Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Nauroth beabsichtigt, im nordwestlichen Anschluss an die bestehende Ortslage im Bereich „In der Bornswiese“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Standort der wohnortnahen Lebensmittelversorgung zu schaffen. Vorgesehen sind ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche sowie in einem räumlich und baulich getrennten Gebäude eine Bäckerei in Verbindung mit einem Bäckerei-Café im Sinne einer Schank- und Speisewirtschaften. Der Verkauf von Back- und Konditoreiwaren ist der gastronomische Nutzung untergeordnet.

Ein in frühen Planungsständen vorgesehener zusätzlicher Fachmarkt ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Die Planung wurde damit inhaltlich reduziert und auf die Lebensmittelnahversorgungsfunktion sowie ein ergänzendes gastronomisches Angebot konzentriert.

Der aktuelle Vorhabenplan weist für den Lebensmitteleinzelhandelsmarkt eine Bruttogrundfläche von rund 1.500 m² und für das Bäckerei-Café eine Bruttogrundfläche von rund 350 m² aus. Für den Standort ist eine gemeinsame Stellplatzanlage vorgesehen.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren

Der Standort befindet sich derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das geplante Vorhaben ist dort nicht privilegiert. Zur Schaffung von Baurecht hat der Ortsgemeinderat Nauroth die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bornswiese“ beschlossen. Das Verfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die aktuelle FNP-Fassung sieht für den baulich zu entwickelnden Teil des Änderungsbereichs eine Sonderbaufläche „Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaften“ vor. Das westlich angrenzende Flurstück 1/2 wird als Grünfläche dargestellt und soll nach Maßgabe des Umweltberichts bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit einer Maßnahmenfläche überlagert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Merkmal	**Angabe**
Verbandsgemeinde	Betzdorf-Gebhardshain
Landkreis	Altenkirchen (Westerwald)
Geltungsbereich	Gemarkung Nauroth, Flur 9; Flst. 1/2, 3/1, 3/2, 3/3, 11, 140/41, 141/41, 42, 43, 44 sowie 119/3 anteilig
Bestand	überwiegend landwirtschaftlich bzw. Grünland; Wirtschaftswege; bestehende Leitungsanlagen
Verkehrsanbindung	Betzdorfer Straße / Hachenburger Straße
Planungsrecht	Außenbereich nach § 35 BauGB

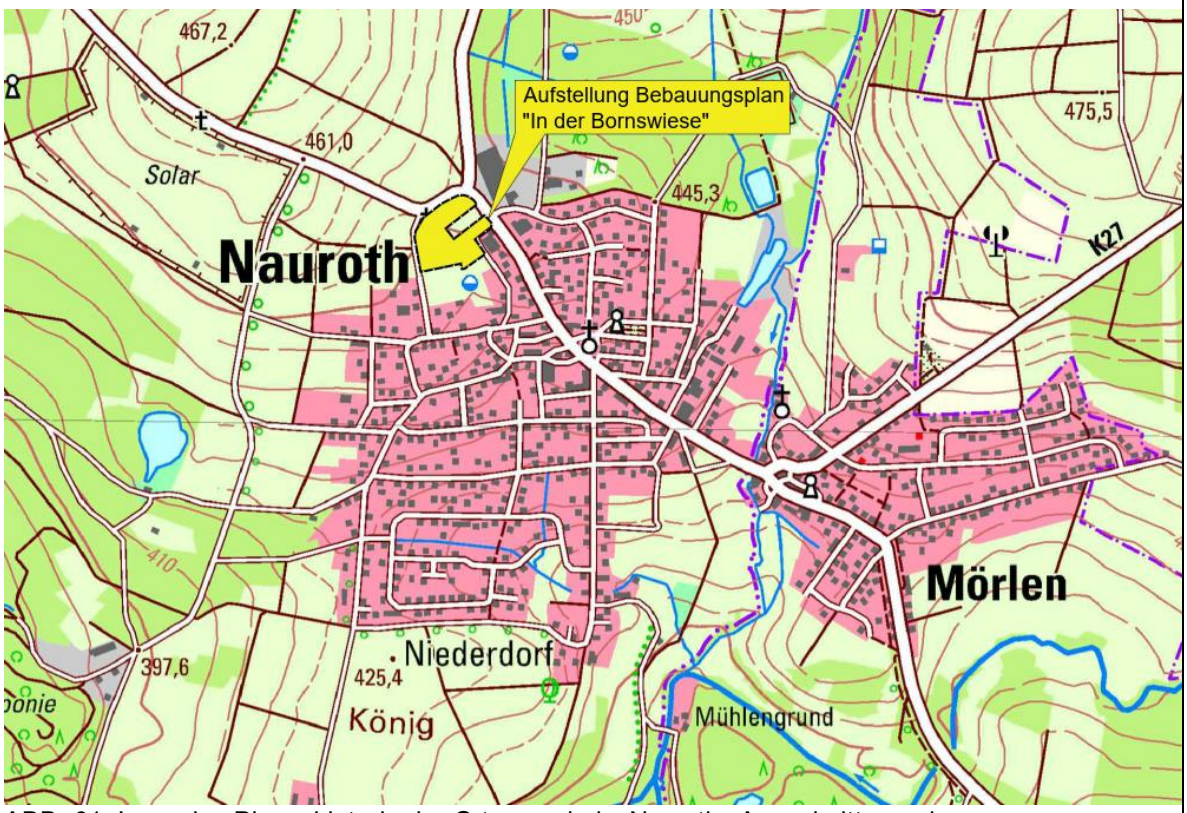


ABB. 01: Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde Nauroth, Ausschnitt aus der topographischen Karte, Abb. ohne Maßstab

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/2, 3/1, 3/2, 3/3, 11, 140/41, 141/41, 42, 43 und 44 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 119/3, Gemarkung Nauroth, Flur 9.

Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und übergeordnete Planung

1.5 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan

Für die Planung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 zu berücksichtigen. Die Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den raumordnerischen Vorgaben, insbesondere zum Einzelhandel und zu möglichen Agglomerationswirkungen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die abschließende Bewertung bleibt der Beteiligung der zuständigen Landes- und Regionalplanungsbehörden vorbehalten.

Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Grünlandnutzung“ dar. Parallel zum Bebauungsplan wird daher eine FNP-Änderung durchgeführt.
Der für die bauliche Entwicklung vorgesehene Teil wird künftig als Sonderbaufläche „Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaften“ dargestellt. Flurstück 1/2 bleibt wird als Grünfläche dargestellt und soll – abhängig vom Ergebnis des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden.

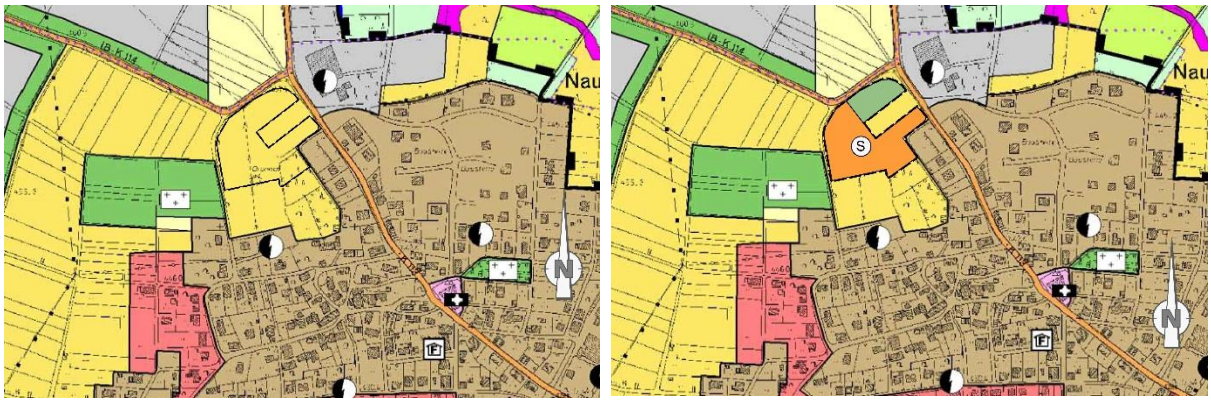


Abb. 2: Gegenüberstellung bisher wirksame Darstellung (links) und Darstellung nach der Änderung (rechts) auf Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain Abb. ohne Maßstab

Planung

1.6 Planungskonzeption

Die Planung sieht zwei räumlich und baulich eigenständige Nutzungsbausteine vor. Im westlichen bzw. zentralen Teil des baulich zu entwickelnden Bereichs ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In einem getrennten Gebäude ist eine Bäckerei mit gastronomischem Schwerpunkt und untergeordnetem Backwarenverkauf vorgesehen. Eine bauliche Verbindung beider Betriebe ist nicht vorgesehen.
Die gemeinsame Stellplatzanlage verbindet die Nutzungen funktional, ohne ihre bauliche Eigenständigkeit aufzuheben. Die getrennten Baufenster und die auf die jeweilige Nutzung zugeschnittenen Sondergebietsteilflächen sichern diese Grundkonzeption planungsrechtlich. Flurstück 1/2 wird nicht in die Sondergebietsnutzung einbezogen. Es bleibt als Grünfläche dicht bei der vorherigen Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft (extensiv) und soll – soweit nach der noch ausstehenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich – als Maßnahmenfläche dienen.

1.7 Erschließung und Verkehrsabläufe

Die verkehrliche Erschließung wird gegenüber älteren Planständen differenziert. An der Betzdorfer Straße ist gegenüber der Einmündung der Straße „Zum Heidsche“ eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist an der Hachenburger Straße geplant. Die erforderlichen Sichtbeziehungen und straßenrechtlichen Anforderungen sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger in der Genehmigungsplanung abzustimmen.

1.8 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung – Wahl der Gebietstypen

Für die baulich zu entwickelnden Flächen werden zwei sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt: SO 1 „Lebensmittel-Nahversorgung“ und SO 2 „Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaften“.
Die Festsetzung dient der gezielten Entwicklung eines Standortes für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung und ein ergänzendes gastronomisches Angebot. Die vorgesehenen Nutzungen wären für sich betrachtet grundsätzlich auch in einem Misch- oder Gewerbegebiet zulässig. Im Unterschied zu diesen Baugebietstypen verfolgt die Planung jedoch eine besondere, auf zwei abschließend bestimmte Nutzungsbereiche beschränkte Zweckbestimmung.
Während Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen, ist die vorliegende Planung ausschließlich auf die Lebensmittel-Nahversorgung und eine eigenständige Bäckerei mit gastronomischer Nutzung

ausgerichtet. Eine allgemeine Wohn-, Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzung wird nicht eröffnet.
Die besondere Zweckbestimmung und die hieraus resultierende Nutzungsstruktur unterscheiden sich damit wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung und dem typischen Nutzungsspektrum der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO und begründen die Festsetzung sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO.

Zulässige Nutzungen SO 1 und SO 2
Das SO 1 „Lebensmittel-Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 800 m² begrenzt. Damit wird die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes zur Sicherung und Ergänzung der örtlichen Grundversorgung ermöglicht.
Das SO 2 „Bäckerei / Schank- und Speisewirtschaften“ dient der Unterbringung einer eigenständigen Bäckerei mit gastronomischer Nutzung. Zulässig sind die Herstellung, Aufbereitung und der Verkauf von Back- und Konditoreiwaren sowie der Betrieb eines Cafés einschließlich zugehöriger Außengastronomie.
Die beiden Nutzungsbereiche werden durch eigenständige Sondergebietsflächen und räumlich getrennte Baufenster planungsrechtlich voneinander abgegrenzt. Die gemeinsame Stellplatzanlage dient der Erschließung beider Betriebe, ohne deren bauliche und betriebliche Eigenständigkeit aufzuheben.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
Für SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Für SO 2 werden eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,20 festgesetzt. In beiden Sondergebieten ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
Im Geltungsbereich des Sondergebietes SO1 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da die 50m-Begrenzung überschritten wird. Im Geltungsbereich des Sondergebietes SO2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen richten sich sofern in der Planurkunde nicht abweichend dargestellt, nach § 8 LBauO.
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als absolute Höhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Für SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 460,00 m ü. NHN und für SO 2 459,00 m ü. NHN.

1.9 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Stellplatzanlage soll durch Baum- und Pflanzflächen gegliedert werden. Randliche Gehölz- und Saumstrukturen sollen den neuen Ortsrand landschaftlich einbinden. Die konkreten Pflanzbindungen und Maßnahmenflächen werden aus dem landschaftspflegerischen Beitrag einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entwickelt.

Das Flurstück 1/2 bleibt von der baulichen Sondergebietsentwicklung ausgenommen. Seine mögliche Funktion als naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche wird nach Vorliegen des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz konkretisiert. Ausgenommen ist die dargestellte Fläche mit besonderem Nutzungszweck für den Werbepylon.

1.10 Begründung zu Werbeanlagen / Werbepylon

Zur Sicherung einer geordneten Gestaltung des Nahversorgungsstandortes werden Werbeanlagen grundsätzlich auf Werbung für die im Plangebiet ausgeübten Nutzungen beschränkt. Fremdwerbung wird ausgeschlossen, um eine eigenständige gewerbliche Werbenutzung sowie eine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.
Zur gemeinsamen Kennzeichnung des Nahversorgungsstandortes ist auf dem Flurstück 1/2 ein freistehender Werbepylon vorgesehen. Hierfür wird in der Planzeichnung eine kleinräumig abgegrenzte Fläche mit besonderem Nutzungszweck **„WP – Werbepylon“** festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ausschließlich ein Werbepylon für die im Plangebiet ansässigen Betriebe vorgesehen.
Die Pylonfläche wird aus der auf dem Flurstück 1/2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgenommen. Hierdurch wird vermieden, dass eine gewerbliche Werbeanlage innerhalb einer naturschutzrechtlichen Maßnahmenfläche zugelassen werden muss. Die verbleibenden Flächen des Flurstücks 1/2 können weiterhin entsprechend dem landschaftspflegerischen Beitrag entwickelt und dauerhaft gesichert werden.

1.11 Hochwasser-, Starkregen-, Grundwasser- und Niederschlagswasserbelange

Für Nauroth liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor. Dieses fordert eine frühzeitige Berücksichtigung von Notabflusswegen in der Bauleit-, Straßen- und Erschließungsplanung. Die Starkregenthematik ist für den Bereich „Bornswiese“ ein wesentlicher Planungsbelang.
Der Geltungsbereich wurde gegenüber älteren Planständen verkleinert, um starkregenrelevante Flächen weniger in Anspruch zu nehmen. Die konkrete Geländemodellierung, Niederschlagswasserrückhaltung und Ableitung sind im weiteren Verfahren fachtechnisch nachzuweisen. Ziel ist, bestehende Abflusswege nicht nachteilig zu unterbrechen und keine zusätzliche Wasserverlagerung auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen zu verursachen.
Auf die allgemeine Eigenvorsorgepflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

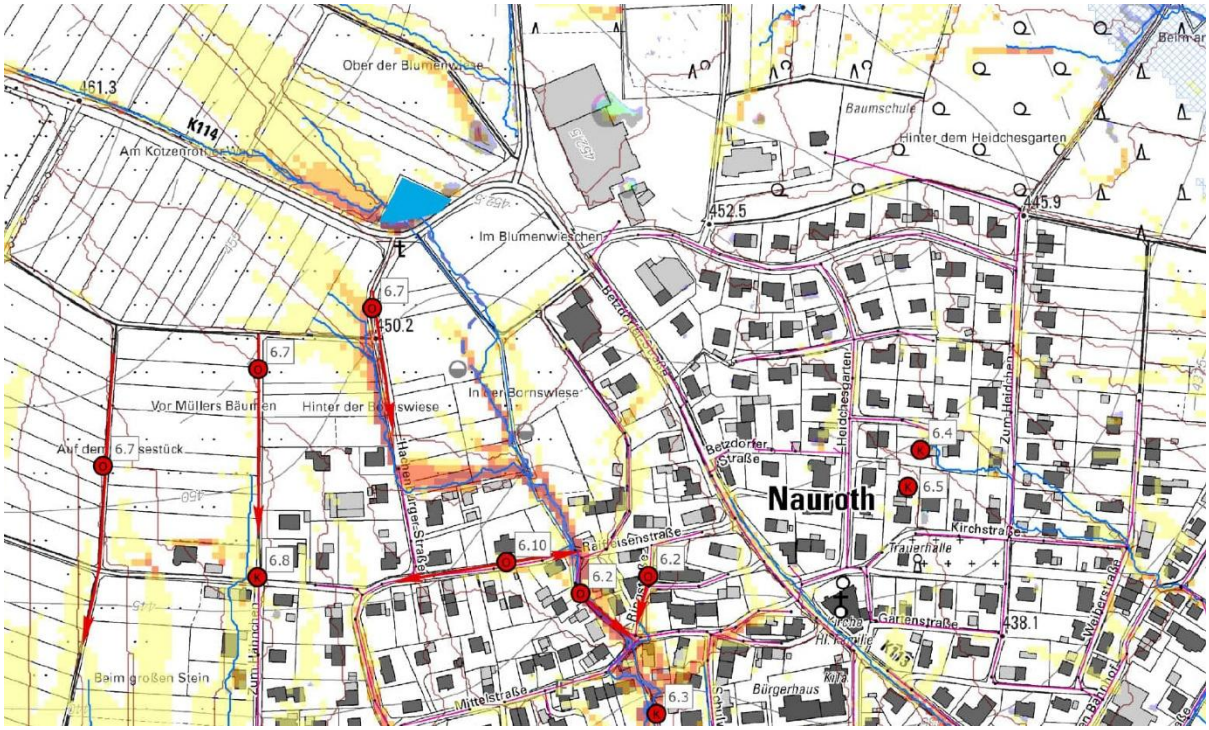


Abb. 4: Ausschnitt aus dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Nauroth, Bestandsplan, Abb. ohne Maßstab

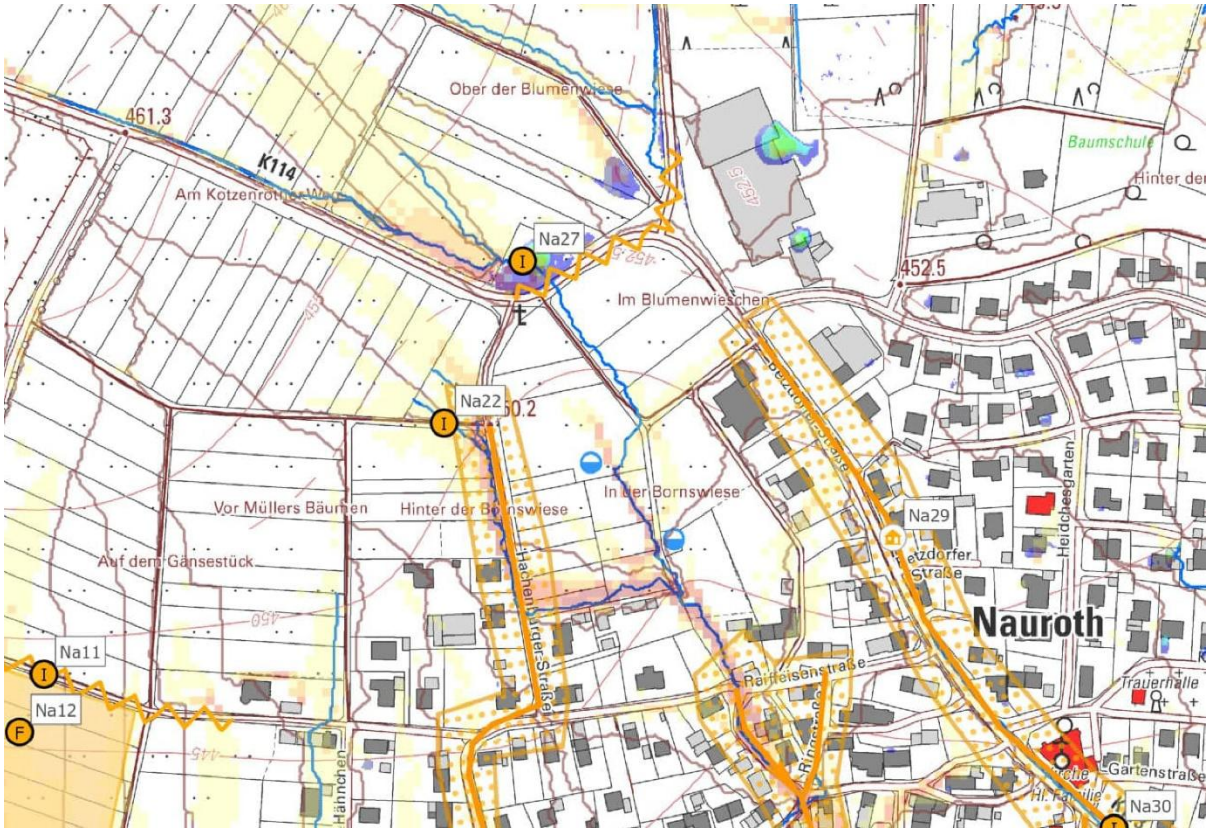


Abb. 5: Ausschnitt aus dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Nauroth, Maßnahmenplan, Abb. ohne Maßstab

1.12 Ver- und Entsorgung

Im nördlichen Bereich queren bestehende Leitungen des RRB-/Vorfluters Niederndorf das Plangebiet. Verlauf, Schutzabstände und Unterhaltungszugänge sind mit den Verbandsgemeindewerken verbindlich abzustimmen und im Bebauungsplan zu sichern.
Ein Bodengutachten und ein abschließendes Entwässerungskonzept liegen nach dem derzeitigen Projektstand noch nicht vor. Die Untersuchungen sind nach weiterer Konkretisierung der Geländeplanung durchzuführen und in die Planung zu übernehmen.

1.13 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand sind insbesondere Warenanlieferung, Nutzung der Stellplatzanlage, Fahrzeug- und Kofferraumgeräusche, technische Anlagen sowie Betriebs- und Öffnungszeiten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und soweit erforderlich durch Festsetzungen oder sonstige Regelungen umgesetzt.

1.14 Natur, Landschaft und Artenschutz

Für das Plangebiet werden naturschutz- und artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen; die abschließende Bewertung erfolgt nach Abschluss der erforderlichen Erhebungen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird ein landschaftspflegerischer Beitrag einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet.
Hieraus werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen abgeleitet. Das Flurstück 1/2 steht hierfür als möglicher Maßnahmenbereich zur Verfügung, ohne dass die konkrete Maßnahme vor Abschluss der Fachplanung vorweggenommen wird.

1.15 Bodenordnung und Realisierung

Die für das Vorhaben vorgesehenen Flächen befinden sich nach dem bisherigen Projektstand überwiegend im Zugriff des Vorhabenträgers bzw. werden für das Vorhaben gesichert. Soweit bodenordnerische Maßnahmen oder Dienstbarkeiten für Leitungen, Erschließung oder Maßnahmenflächen erforderlich werden, sind diese vor Umsetzung des Vorhabens rechtlich zu sichern.

Realisierung und Kosten

Die Planung wird im Zusammenhang mit einem privaten Investitionsvorhaben betrieben. Nach dem bisherigen Verfahrensstand sollen die Kosten der Bauleitplanung, Fachgutachten und vorhabenbezogenen Erschließungsmaßnahmen vom Vorhabenträger getragen werden. Die Einzelheiten können in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Zusammenstellung:
PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Winfried Kosa, Oktober 2026

C. UMWELTBERICHT

Bearbeitungsstand

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist beauftragt und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Die erforderlichen Bestandserfassungen und fachlichen Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Insbesondere werden die naturschutz- und artenschutzfachlichen Erhebungen unter Berücksichtigung einer vollständigen Vegetationsperiode durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ausgewertet und in den Umweltbericht eingestellt.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Hieraus werden, soweit erforderlich, Maßnahmen zur **Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich** nachteiliger Auswirkungen abgeleitet. Der Umweltbericht wird Bestandteil der weiteren Verfahrensunterlagen.