Verbandsgemeinde
Betzdorf-Gebhardshain

Ortsgemeinde Nauroth

Sonderbaufläche – Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft

13. Änderung des Flächennutzungsplans, Einzeländerung Nauroth

Parallelverfahren zum Bebauungsplan „In der Bornswiese“

Stand: Oktober 2026

Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die

Unterrichtung der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro.

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

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung 3
1. Anlass, Planerfordernis und Ziel der Planung 3
2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation 4
2.1 Lage des Änderungsbereichs 4
2.2 Geltungsbereich 4
2.3 Bestand und Vorprägung 5
3. Vorhaben und Planungsbeschreibung 5
3.1 Lebensmitteleinzelhandelsmarkt 5
3.2 Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft 5
3.3 Stellplätze und Erschließung 6
4. Verfahren 6
5. Planungsrechtliche und raumordnerische Einordnung 7
5.1 Rechtsgrundlagen 7
5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 7
5.3 Geplante Darstellung 8
5.4 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz – Einzelhandel 8
5.5 Regionalplanung 10
5.6 Verhältnis zur Bebauungsplanung 10
6. Städtebauliche Begründung der Standortwahl 11
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
7.1 Verkehrliche Erschließung 11
7.2 Technische Infrastruktur 11
8. Immissionsschutz 12
9. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung 12
10. Starkregen, Hochwasser und Niederschlagswasser 13
11. Klimaschutz und Flächeninanspruchnahme 14
12. Darstellung der FNP-Änderung 15
B. Umweltbericht 16

A. Begründung

1. Anlass, Planerfordernis und Ziel der Planung

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

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. Die aktuelle Vorhabenplanung umfasst einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² sowie einer räumlich hiervon getrennten Bäckerei mit Café als gastronomischer Nutzung im Sinne einer Speise- und Schankwirtschaft.

Ein in frühen Planungsständen vorgesehener zusätzlicher Fachmarkt ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Der Planungsansatz wurde damit gegenüber dem Aufstellungsstand inhaltlich reduziert und stärker auf die örtliche Nahversorgung ausgerichtet.

Der Standort befindet sich bauplanungsrechtlich derzeit im Außenbereich. Die beabsichtigte Nutzung ist dort nicht privilegiert. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts stellt die Ortsgemeinde Nauroth den Bebauungsplan „In der Bornswiese“ auf. Da der Bebauungsplan nicht aus den derzeit wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Ziel der Änderung ist es, den Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft“ darzustellen. Die detaillierte Steuerung der zulässigen Nutzungen, insbesondere die Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und die Abgrenzung der Nutzung Bäckerei / Gastronomie, erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

2.1 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde Nauroth an der Betzdorfer Straße/K 114 im Bereich der Flurnamen „In der Bornswiese“ und „Im Blumenwieschen“. Östlich und südöstlich schließen vorhandene Siedlungs- und Verkehrsstrukturen an; westlich und nördlich gehen die Flächen in den offenen Landschaftsraum über. Der Standort ist damit als städtebaulich angebundene Ortsrandentwicklung einzuordnen, nicht als isolierter Einzelhandelsstandort im freien Landschaftsraum.

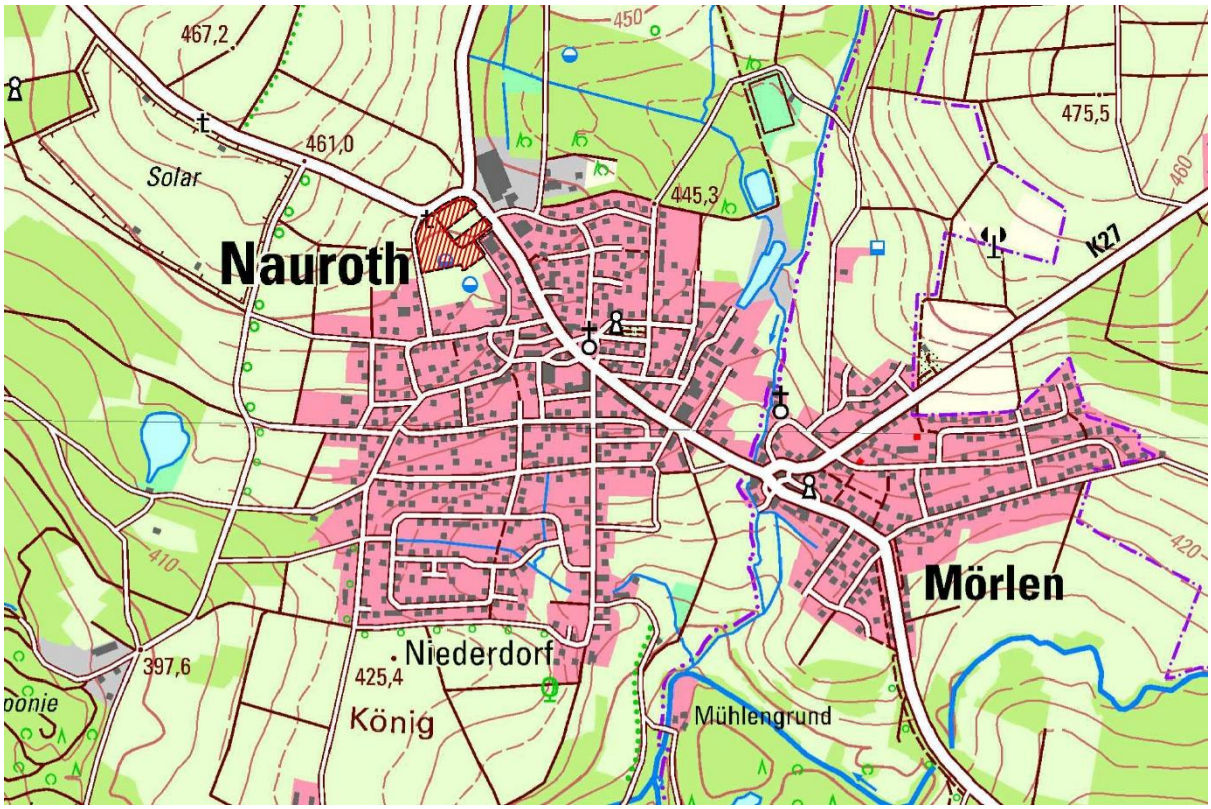


Abb. 1: Übersichtskarte – Lage des Änderungsbereichs in der Ortsgemeinde Nauroth, Ausschnitt aus der topographischen Karte, Abb. ohne Maßstab – rot = Planungsraum

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Nauroth, Flur 9, 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.

2.3 Bestand und Vorprägung

Die Flächen werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Das Plangebiet wird durch Wirtschaftswege, vorhandene Leitungsanlagen sowie den Straßenraum der K 114 geprägt. Im nördlichen Bereich sind Leitungen des RRB-/Vorfluters Niederndorf dokumentiert. Im Umfeld bestehen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die vorhandene Ortslage Nauroth.

3. Vorhaben und Planungsbeschreibung

3.1 Lebensmitteleinzelhandelsmarkt

Vorgesehen ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Bruttogrundfläche von rund 1.500 m². Die vom Vorhabenträger vorgelegte Sortiments- und Verkaufsflächenaufstellung weist eine Gesamtverkaufsfläche von exakt 800 m² aus. Die Verkaufsfläche wird planungsrechtlich auf maximal 800 m² begrenzt.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf maximal 800 m² begrenzt. Damit ist der Lebensmittelmarkt als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorgesehen. Die nähere planungsrechtliche Sicherung erfolgt im parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

3.2 Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft

In einem zweiten, vom Lebensmittelmarkt räumlich und baulich getrennten Gebäude ist die Ansiedlung einer eigenständigen Bäckerei mit gastronomischer Nutzung in Form eines Bäckerei-Cafés vorgesehen. Das Gebäude weist nach dem derzeitigen Planungsstand eine Bruttogrundfläche von rund **350 m²** auf. Ergänzend ist eine Außenterrasse vorgesehen.

Der Nutzungsschwerpunkt des Bäckerei-Cafés soll im **gastronomischen Bereich** liegen. Vorgesehen sind insbesondere Gastraum- und Sitzplatzflächen sowie eine Außengastronomie. Der Verkauf von Back- und Konditoreiwaren soll gegenüber der gastronomischen Nutzung eine untergeordnete Funktion einnehmen.

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen **Einzelhandelsbetrieben** und **Schank- und Speisewirtschaften** als eigenständigen Nutzungsarten. Die vorgesehene Nutzung soll dementsprechend als gastronomisch geprägtes Bäckerei-Café entwickelt werden. Der Verkauf von Back- und Konditoreiwaren ist Bestandteil des Betriebskonzeptes, soll jedoch räumlich und funktional gegenüber der gastronomischen Hauptnutzung untergeordnet bleiben.

Die nähere planungsrechtliche Ausgestaltung und Abgrenzung der zulässigen Nutzungen erfolgt im parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

3.3 Stellplätze und Erschließung

Der Vorhabenplan sieht eine gemeinsame Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt und das Bäckerei-Café vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei getrennte Anbindungen an das öffentliche Straßennetz. 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 beiden Gebäude bleiben trotz der gemeinsamen Stellplatzanlage baulich und funktional eigenständig. Die sichere fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortslage sowie die Wegebeziehungen innerhalb der Stellplatzanlage werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

4. Verfahren

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bornswiese“ und wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Verfahren stellt sich wie folgt dar:
Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Beschluss des Verbandsgemeinderats vom 23.06.2026 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt mit der Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom _____ bis einschließlich _____. Die Bekanntmachung erfolgte am _____.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden am _____ abgewogen.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet erfolgte am _____.
Der Planentwurf wurde vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht; zusätzlich wurden die gesetzlich vorgesehenen Zugangsmöglichkeiten bereitgestellt.
Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden am _____ abgewogen. Der Verbandsgemeinderat fasste am _____ den Feststellungsbeschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Kreisverwaltung Altenkirchen gemäß § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht; mit der Bekanntmachung wurde die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

5. Planungsrechtliche und raumordnerische Einordnung

5.1 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der FNP-Änderung sind insbesondere die nachstehenden Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung maßgeblich:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain besteht weiterhin ein eigener wirksamer Flächennutzungsplan. Infolge der Fusion der Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain bestehen im Gebiet der heutigen Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain derzeit noch zwei räumlich getrennt geltende Flächennutzungspläne. Die Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für das Gebiet der Gesamtverbandsgemeinde befindet sich im Verfahren.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als **„Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Grünlandnutzung“** dargestellt. Eine Baufläche oder Baugebietsdarstellung, aus der die beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes abgeleitet werden könnte, besteht derzeit nicht.

Mit der vorgesehenen Errichtung eines Lebensmittelmarktes und eines ergänzenden, gastronomisch geprägten Bäckerei-Cafés entspricht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung somit nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Zur Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans **„In der Bornswiese“** ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

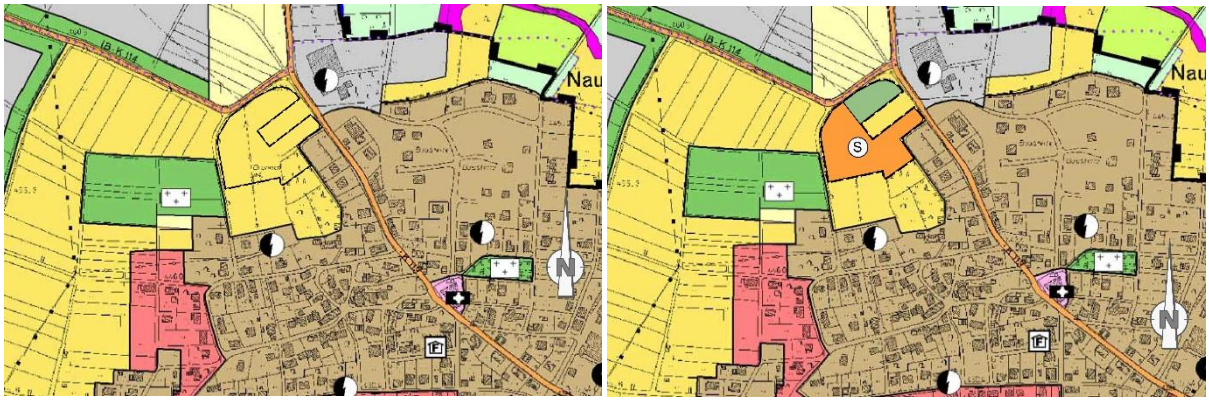


Abb. 2: Gegenüberstellung bisher wirksame Darstellung (links) und Darstellung nach der Änderung (rechts) auf Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain Abb. ohne Maßstab

5.3 Geplante Darstellung

Der für die bauliche Entwicklung vorgesehen Teil des Änderungsbereichs wird künftig als **Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft“** dargestellt.

Das westlich angrenzende Flurstück 1/2 bleibt Bestandteil des Änderungsbereichs und wird als Grünfläche dargestellt. Eine Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts geprüft.

Die Darstellung beschränkt sich entsprechend der Funktion des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die konkrete Ausgestaltung und Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

5.4 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz – Einzelhandel

Für die Planung sind die einzelhandelsbezogenen Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (LEP IV), insbesondere die Ziele Z 57 bis Z 61, zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die vorgesehene Kombination aus Lebensmittelmarkt und Bäckerei / Café ist insbesondere das Agglomerationsverbot gemäß Z 61 LEP IV zu beachten.

Nach Z 61 LEP IV sind Agglomerationen mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsflächen in der Summe die Großflächigkeitsgrenze überschreiten, raumordnerisch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Voraussetzung für die Annahme einer Agglomeration ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von **maximal 800 m²** aufweisen und bleibt damit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. In einem zweiten, baulich eigenständigen Gebäude ist eine Bäckerei mit Café vorgesehen. Die gastronomische Nutzung mit Gastraum und Außengastronomie bildet den Nutzungsschwerpunkt. Der Verkauf von Back- und Konditoreiwaren soll demgegenüber räumlich und funktional untergeordnet bleiben.

Lebensmittelmarkt und Bäckerei / Café sind als **baulich und funktional eigenständige Betriebe** konzipiert. Sie befinden sich in getrennten Gebäuden und verfügen über eigenständige Eingänge. Zwischen den Eingangsbereichen liegen wesentliche Teile der Stellplatzanlage. Eine bauliche Verbindung der beiden Betriebe ist nicht vorgesehen.

Durch die planungsrechtliche Ausgestaltung des zweiten Gebäudes als gastronomisch geprägtes Bäckerei-Café soll zugleich vermieden werden, dass neben dem Lebensmittelmarkt ein weiterer allgemeiner Einzelhandelsbetrieb entsteht. Die nähere Abgrenzung der zulässigen Nutzungen sowie erforderlichenfalls die Begrenzung der dem Verkauf von Back- und Konditoreiwaren dienenden Verkaufsfläche erfolgt im parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

5.5 Regionalplanung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)**, der seit dem 11. Dezember 2017 verbindlich ist. Die für den Änderungsbereich maßgeblichen regionalplanerischen Darstellungen ergeben sich aus der Gesamtkarte des RROP im Maßstab 1:75.000 in Verbindung mit dessen textlichen Festlegungen.

Die Vereinbarkeit der vorgesehenen Darstellung einer **Sonderbaufläche für die Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft** mit den berührten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Hierzu wird insbesondere die **landesplanerische Stellungnahme** im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

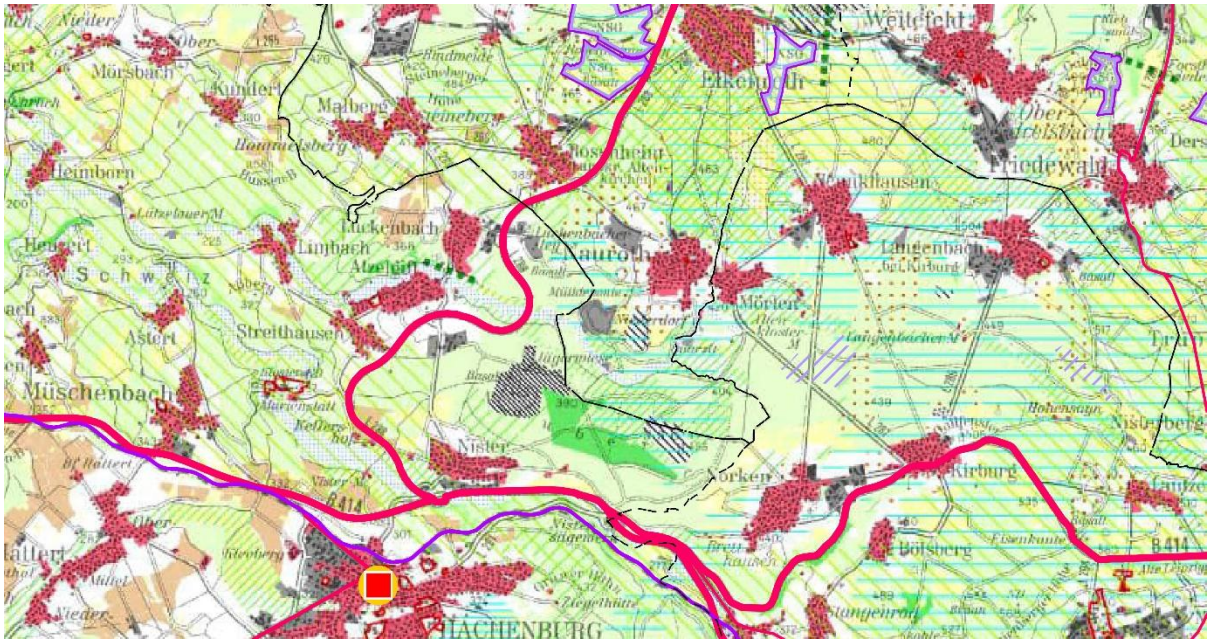


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Abb. ohne Maßstab

5.6 Verhältnis zur Bebauungsplanung

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan gliedert den Standort in zwei sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „**Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft“**. Beide Sondergebiete werden aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und

Schankwirtschaft“ die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Städtebauliche Begründung der Standortwahl

Die Planung dient der Verbesserung der örtlichen Grundversorgung in Nauroth. Die Ortsgemeinde verfügt über eine eigenständige Wohn- und Gemeinbedarfsstruktur, jedoch nach den bisher ausgewerteten Unterlagen über keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt. Die nächstgelegenen größeren Lebensmittelmärkte befinden sich in den umliegenden Orten.

Der Standort liegt am bestehenden Ortsrand und schließt unmittelbar an die Betzdorfer Straße und vorhandene Bebauung an. Er soll als maßvolle, funktional angebundene Arrondierung der Ortslage entwickelt werden. Gegenüber einer weiter abgesetzten Außenbereichslage bestehen Vorteile hinsichtlich Erreichbarkeit, Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur und fußläufiger Verknüpfung.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber frühen Planungsständen verkleinert. Damit werden insbesondere die Starkregen- und Retentionsbelange sowie die Grundstücksverfügbarkeit stärker berücksichtigt.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt über zwei Anbindungen. 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 bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und auf Ebene des Bebauungsplans abschließend zu sichern.

Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr ist eine sichere fußläufige Anbindung an die Ortslage sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Wegebeziehungen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

7.2 Technische Infrastruktur

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 sowie ein abschließendes Entwässerungskonzept liegen nach dem derzeitigen Projektstand noch nicht vor. Diese Untersuchungen sind nach weiterer Konkretisierung der Geländeplanung durchzuführen.

8. Immissionsschutz

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

9. Natur, Landschaft und Eingriffsregelung

Für das Plangebiet werden im laufenden Bauleitplanverfahren naturschutz- und artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen; die abschließende Bewertung erfolgt nach Abschluss der erforderlichen Erhebungen und wird in die weitere Planung eingestellt.

Die Ergebnisse der laufenden Untersuchungen bilden die Grundlage für die Bewertung der Belange von Natur und Landschaft sowie des besonderen Artenschutzes.

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 und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

10. Starkregen, Hochwasser und Niederschlagswasser

Für Nauroth liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor. Dieses fordert unter anderem eine frühzeitige Berücksichtigung von Notabflusswegen in der Bauleit-, Straßen- und Erschließungsplanung. Für die Ortslage werden zudem die hydraulische Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems und örtliche Rückhaltemaßnahmen thematisiert.

Im Projekt wurde die Starkregenthematik insbesondere für den Bereich „Bornswiese“ als wesentlicher Planungsbelang identifiziert. Der Geltungsbereich wurde gegenüber älteren Planständen verkleinert, um starkregenrelevante Flächen weniger in Anspruch zu nehmen.

Die konkrete Geländemodellierung, Niederschlagswasserrückhaltung und Ableitung ist im weiteren Verfahren fachtechnisch nachzuweisen. Ziel ist insbesondere, vorhandene 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.

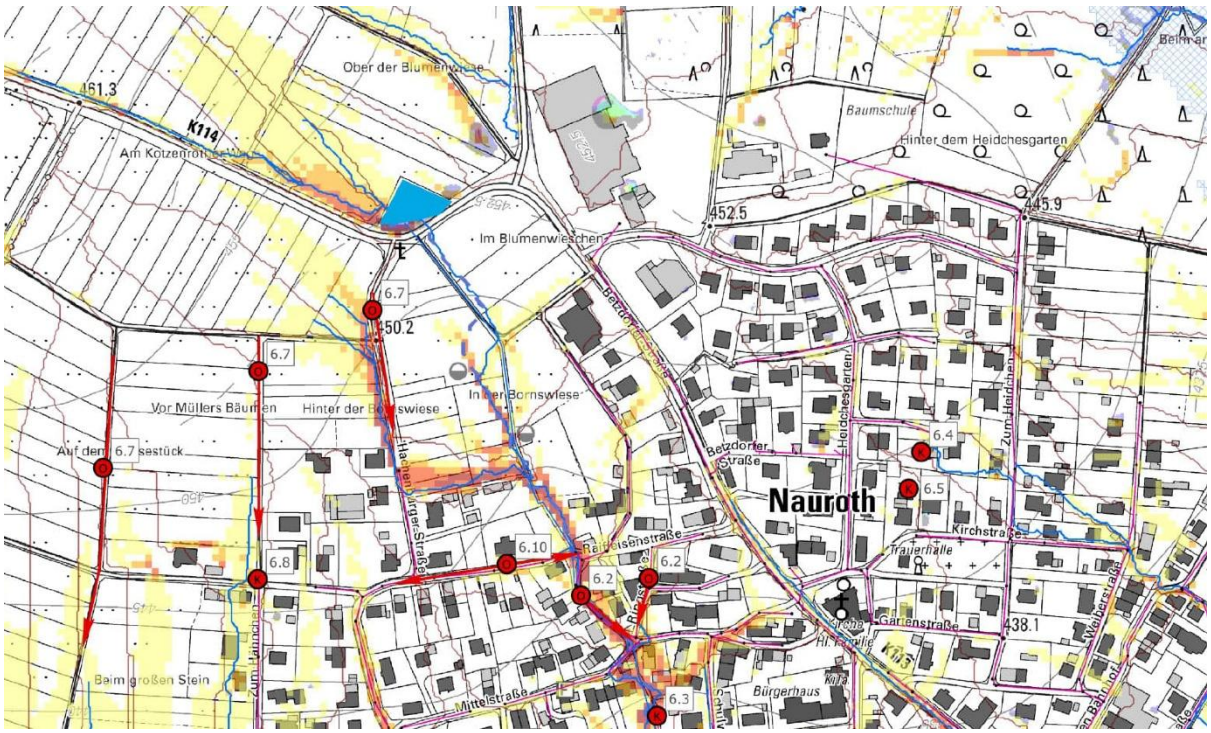


Abb. 4: Ausschnitt aus dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Nauroth, Bestandsplan, Abb. ohne Maßstab

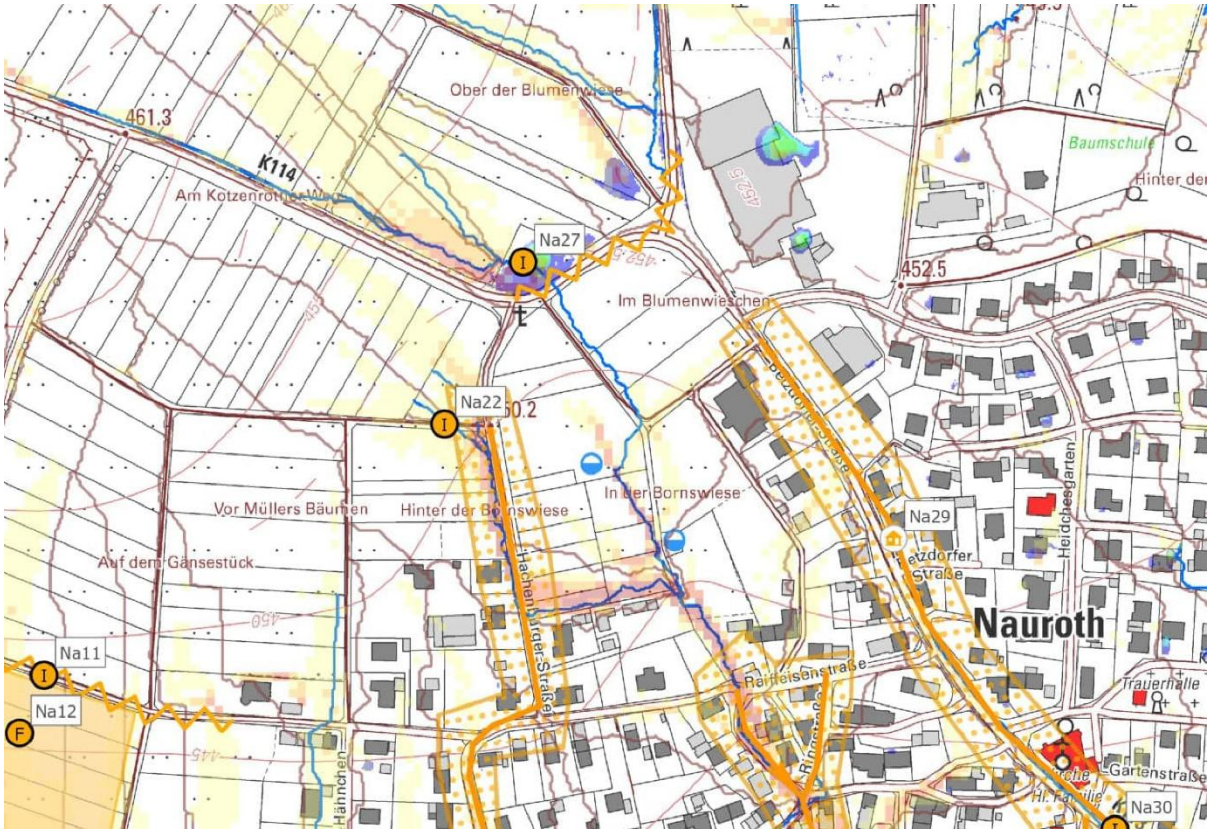


Abb. 5: Ausschnitt aus dem örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Nauroth, Maßnahmenplan, Abb. ohne Maßstab

11. Klimaschutz und Flächeninanspruchnahme

Die Planung nimmt bislang unbebaute Flächen am Ortsrand in Anspruch. Dem Bodenschutzgebot des § 1a BauGB ist deshalb besonderes Gewicht beizumessen. Der Flächenverbrauch ist auf das für die Nahversorgungsnutzung erforderliche Maß zu begrenzen; Stellplatzflächen und Fahrgassen sind so weit wie möglich zu gliedern und durch Grünstrukturen zu ergänzen.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung, randlichen Eingrünung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vorzusehen. Anforderungen des Landesrechts an solare Parkplatzüberdachungen sind im weiteren Verfahren anhand des aktuellen Landesrechts und der konkreten Stellplatzanzahl gesondert zu prüfen.

12. Darstellung der FNP-Änderung

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als **Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Grünlandnutzung** dargestellt.

Für den geplanten Nahversorgungsstandort wird die bisherige Darstellung durch eine **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelnahversorgung / Bäckerei / Speise- und Schankwirtschaft‘** ersetzt. Die Fläche dient der Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes sowie einer räumlich und betrieblich eigenständigen Bäckerei mit Café als gastronomischem Nutzungsschwerpunkt.

Das westlich angrenzende Flurstück 1/2 wird als Grünfläche dargestellt. Eine Überlagerung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts geprüft.

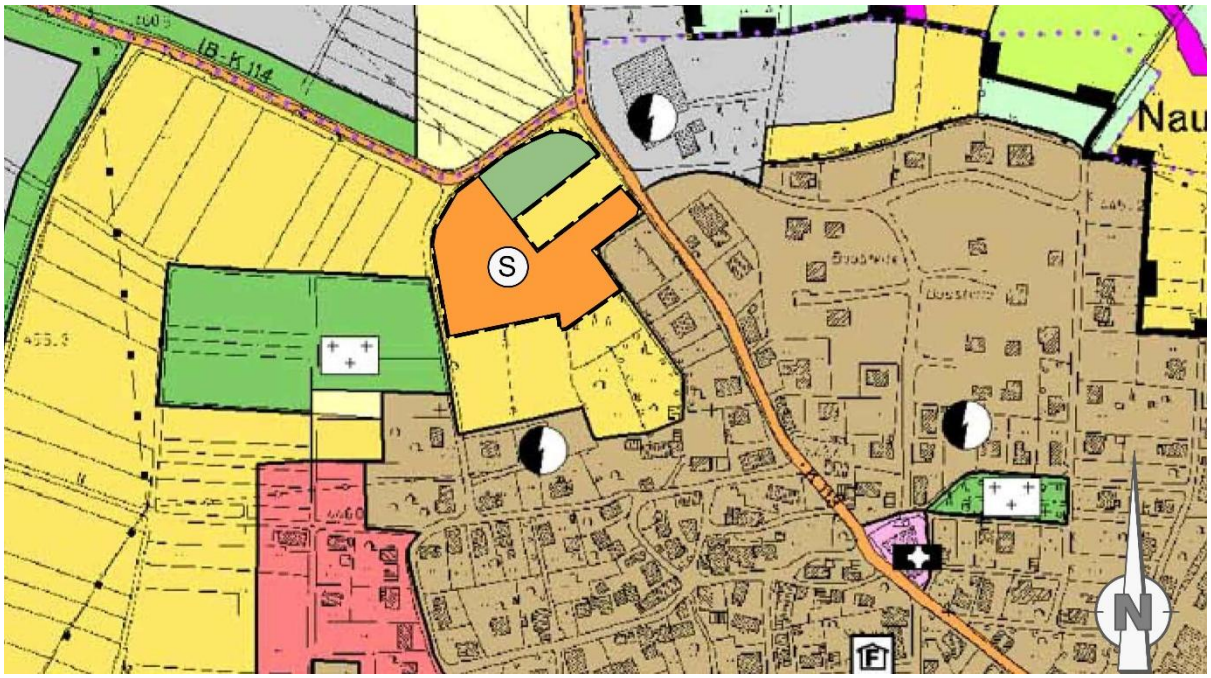


Abb. 6: Geplante Darstellung der FNP-Änderung – Sonderbaufläche „Lebensmittelnahversorgung/Bäckerei/Speise- und Schankwirtschaft“ und Flurstück 1/2, Abb. ohne Maßstab

Zusammenstellung:

PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro,

Dipl.-Ing. (FH) Winfried Kosa, Planwerk Häuser, Oktober 2026

B. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Änderung des Flächennutzungsplans 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.