

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „KÖLNER STRAßE“

ORTSGEMEINDE KROPPACH



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

RU-PLAN Redlin+Renz
Hauptstraße 27; 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
Fax: 06435 / 5090-20
Email: info@ru-plan.de

REDLIN + RENZ
RU-PLAN
Büro für Raum- und Umweltplanung

Impressum

Planungsbüro : RU-Plan Redlin + Renz

Hauptstraße 27 ♦ 56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landespflege

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 25.09.2020
- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 13.01.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 10.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	4
2.	Planungserfordernis	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.	Planungsrechtlicher Ansatz zur Durchführung des Verfahrens.....	7
4.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	7
4.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB	7
5.	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	8
5.1	Übergeordnete Planvorgaben / Raumordnung.....	8
5.2	Lage und Ausprägung des Plangebietes	8
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Technische Erschließung	13
5.5	Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange ...	15
6.	Inhalte des Bebauungsplans.....	17
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
6.2	Gestalterische und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	18
7.	Umsetzung des Planes / Flächenbilanz.....	25
7.1	Bodenordnung	25
7.2	Kosten	25
7.3	Flächenbilanz	25
8.	Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen	25
8.1	Auswirkungen auf NATURA 2000.....	25
8.2	Auswirkungen auf den Artenschutz.....	26
9.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	27

1. Planungsanlass

Der Planbereich „Kölner Straße“ (Gemarkung Kroppach, Flur 13, Flurstück 1097/1 – rd. 0,4 ha Größe) befindet sich an einem Verkehrsknotenpunkt mit einem Konglomerat an gewerblicher und gemischter Baunutzungsprägung. Durch die Zerschneidung der bebauten Bereiche mit den übergeordneten Verkehrswegen (Bundesstraße B 414, Landesstraße L 265, Bahnlinie Hachenburg-Altenkirchen mit Bahnhof Ingelbach) stellt sich der Abschnitt zwischen der Bahnhofstraße und der Wissener Straße als ein Bereich dar, der nicht klar städtebaulich geordnet ist. Für den zuvor genannten Siedlungsabschnitt existiert kein Bebauungsplan zur Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Im Sinne der Bodenordnung wird das Quartier zwischen der Bahnhofstraße und der Wissener Straße als Mischbaufläche dargestellt (vgl. Flächennutzungsplan), zeigt real jedoch einen Überhang zur gewerblichen Nutzung.

Der Planbereich „Kölner Straße“ soll hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung konkretisierend gesteuert werden.

Die Ortsgemeinde Kroppach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Kölner Straße“ (Bereich: Flur 13, Parzelle 1097/1), um dort eine eingeschränkte, gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Planfläche soll der ortsansässigen Firma Bäckerei Grund GmbH dahingehend dienen, den bestehenden Betrieb bzw. die vorhandene Verkaufsfläche zu erweitern. Es soll in der „Kölner Straße“ die Errichtung eines Backoranten sowie in Verlängerung des Grundstücks die Errichtung einer Lagerhalle ermöglicht werden.

2. Planungserfordernis

Der Planbereich umfasst eine teilweise bebaute Fläche, die dem bebauten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Planbereiches „Kölner Straße“ wird derzeit als Verkaufsstelle für Backwaren genutzt. Die Nutzung entspricht den Vorgaben des § 6 BauNVO (Mischgebiete).

Die vorgesehene bauliche Erweiterung des Bäckereibetriebes in Form eines Backorant-Neubaus (inkl. SB-Backcenter und Gastronomie), verbunden mit dem rückwärtigen Neubau einer Lagerhalle, durchbricht die bestehende Quartiersgestaltung des Mischgebietes entlang der Kölner Straße (B 414) / Bahnhofstraße und geht über die Eigenart der näheren Umgebung hinaus. Insbesondere die rückwärtige Erweiterung des Bäckereibetriebes erfolgt in den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB hinein. Verbunden mit der Neuerrichtung einer Produktionsstätte (Backorant) ergibt sich aus dem räumlichen „Übergriff“ in den Außenbereich der Planungsanlass für die kommunale Bauleitplanung. Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist es zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich, einen entsprechenden Bebauungsplan zur Regelung der (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung aufzustellen.

Aufgrund der Tatbestandsvoraussetzungen „Maßnahme der Nachverdichtung zur Innenentwicklung“ und der geringen Planflächengröße erfolgt das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Kölner Straße“ nach den Vorgaben des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren). Nähere Ausführungen hier-

zu sind unter Ziff. 4 „Planungsrechtlicher Ansatz zur Durchführung des Verfahrens“ dargelegt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat daher am 12.02.2020 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kölner Straße“ gefasst.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist das Plangebiet annähernd vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Der Übergang in die landwirtschaftlichen Flächen ist als Grünfläche dargestellt.

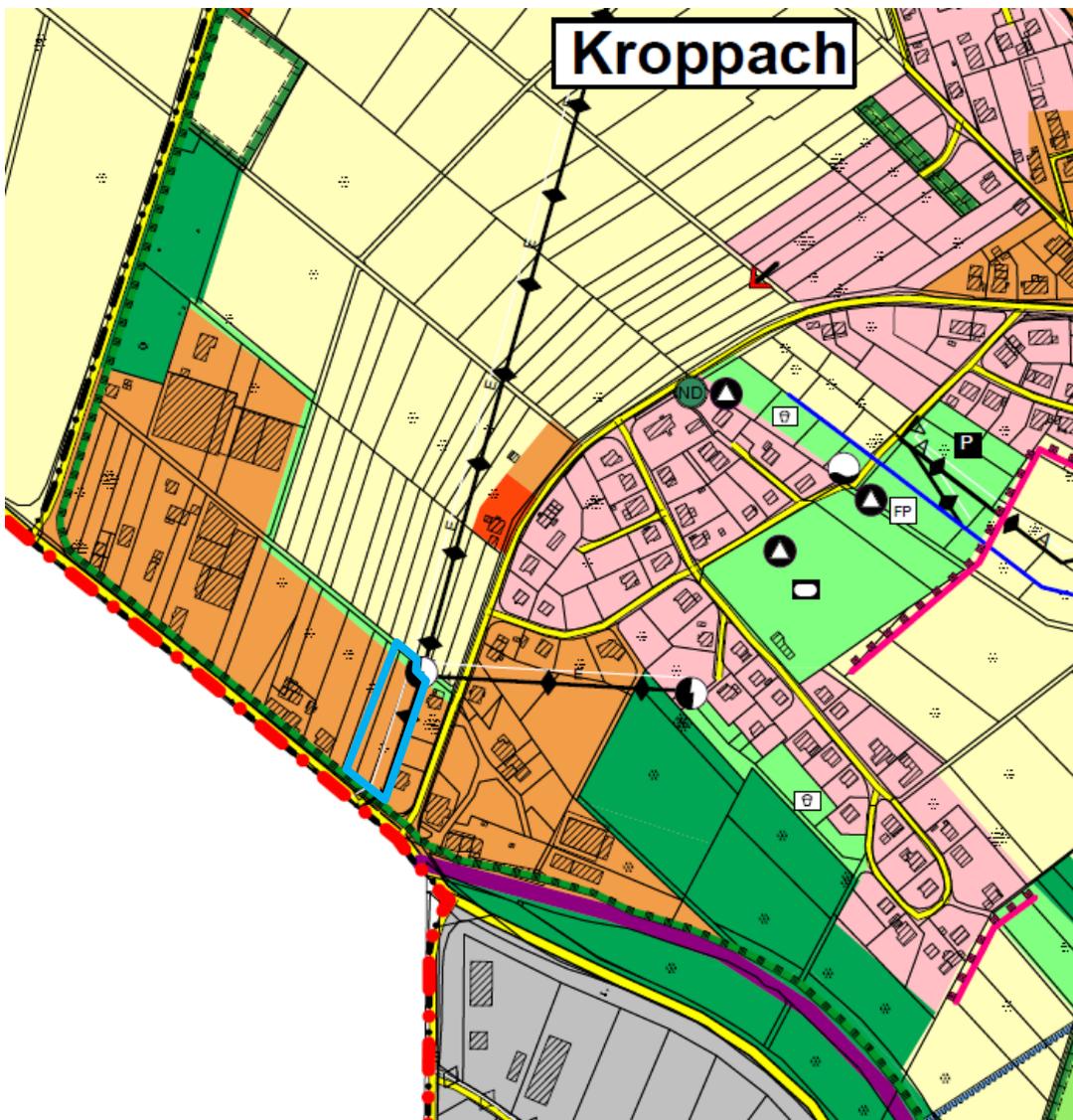


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (blau: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Das Vorhaben zur Erweiterung des Backcenters erfordert die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung (und somit eine Abweichung vom FNP), die zur Wahrung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe in ihrem Störgrad auf ein Mischgebiet einge-

schränkt wird. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ist dabei im Vergleich zu den verbleibenden gemischten Bauflächen als kleinräumig zu bezeichnen. Die Grundzüge der räumlichen Planung, in Form der Darstellung von gemischten Bauflächen im FNP, werden durch die konkretisierende Bebauungsplanung nicht konterkariert bzw. durchbrochen. Der Bebauungsplan kann als entwickelt aus dem FNP angesehen werden.

Aus Sicht des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kommt es durch die Konkretisierung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes und in Bezug auf die umgebenden Nutzungen zu keinem Verstoß.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentliche Störung des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären.

Eine Wohnnutzung im Sinne der §§ 3, 4 BauNVO grenzt nicht an das Plangebiet „Kölner Straße“. Innerhalb des Plangebietes selbst ist keine Wohnnutzung im Sinne der §§ 3, 4, 5 und 6 BauNVO vorgesehen.

Südwestlich der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße (B 414) und Landesstraße (L 265) befinden sich gemischte und gewerbliche Nutzungsflächen der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld (vgl. nachfolgende Abb.).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der VG Altenkirchen-Flammersfeld (blau: Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Quelle: https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de/fileadmin/user_upload/Neuaufstellung_Flächennutzungsplan/Ingelbach_-OT_Bahnhof_Ingelbach-.pdf, Abruf: 17.08.2020

4. Planungsrechtlicher Ansatz zur Durchführung des Verfahrens

4.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB, bei dem sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der vorkommenden Umgebung nicht wesentlich ändert (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB).

Die Aufstellung der bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Festsetzung bereitet kein Vorhaben vor, welches nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) oder dem Landesrecht UVP-pflichtig wäre.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder VSG (Vogelschutzgebieten), vgl. Kap. 8.

Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind unter folgenden Bedingungen gegeben:

1. Die zu realisierenden Grundflächen des Bebauungsplanes betragen nicht mehr als 20.000m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.
2. Bei einer Größe der Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m² ist aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eingeschätzt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltwirkungen haben wird, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Kölner Straße“ ist der erste Anwendungsfall (Nr. 1) gegeben, da die zulässige Grundfläche mit dem hier zur Aufstellung des Bebauungsplanes anstehenden Geltungsbereiches von rd. 0,4 ha deutlich unterschritten ist.

Weiterhin erfasst das BauGB Bebauungspläne unter dem Begriff der Innenentwicklung, wenn sie der Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Strukturen dienen. Dabei werden auch bisherige Außenbereichsanteile mit umfasst, wenn diese von einer baulichen Nutzung umgeben sind und im Sinne einer Abrundung städtebaulich sinnvoll integriert

werden können (vgl. KRAUTZBERGER 2007). Genau dies ist in dem Aufstellungsverfahren „Kölner Straße“ der Fall.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Übergeordnete Planvorgaben / Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Ortsgemeinde Kroppach wird raumplanerisch keine besondere Funktion zugewiesen.

Der Planbereich „Kölner Straße“ ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Zudem grenzt das Plangebiet an eine großräumige Verbindung (N) im Funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs sowie an eine großräumige Straßenverbindung (N) des Funktionalen Straßennetzes.



Abbildung 3: RROP Ausschnitt mit Lagekennzeichnung des Planbereiches
Quelle: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen und ist aufgrund seiner Größe als bedarfsorientiert anzusehen. Die Planung entspricht somit der regionalplanerischen Grundsatzbestimmung G 36.

5.2 Lage und Ausprägung des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Süden von Kroppach.



Abbildung 4: Lage-Standort. Hintergrund: Topografische Karte
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

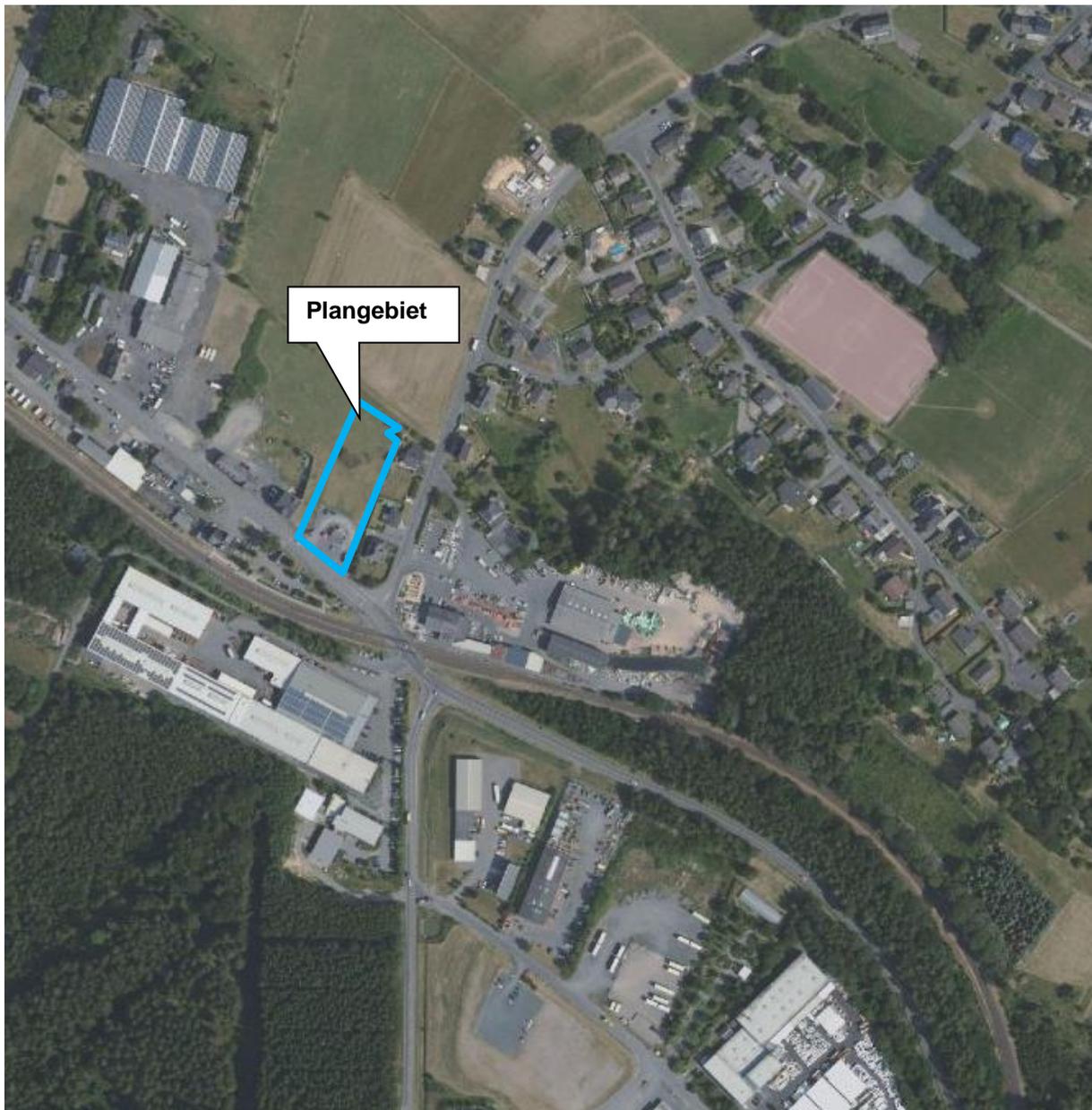


Abbildung 5: Lage-Standort. Hintergrund: Luftbild.
Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet befindet sich zur Kölner Straße hin eine befestigte Fläche, die als Standort für das Verkaufsgebäude und das Außengelände der Bäckerei, für Parkplatzflächen und für einen SB-Container einer Bank genutzt werden. Die Flächen zwischen den Containern und der Kölner Straße sind asphaltiert. Dahinterliegende Flächen werden ebenfalls als Parkflächen genutzt und sind geschottert.

Nordöstlich und außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Umspannstation mit Trafogebäude. Das Plangebiet wird im Osten von einer Freileitungstrasse tangiert.



Abbildung 6: Verkaufsbäude der Bäckerei, SB-Container der Bank und Parkplatzflächen im vorderen Bereich des Grundstücks
Aufnahme vom 21.07.2020



Abbildung 7: Parkflächen seitlich und rückliegend des Verkaufsbäudes
Aufnahme vom 21.07.2020

Im Anschluss an die rückliegenden Parkplatzflächen befindet sich eine Glatthaferwiese. Die Wiese wird nach Aussage des Besitzers einmal im Jahr von einem ortsansässigen Landwirt gemäht.



Abbildung 8: Glatthaferwiese, Ansicht von Süden
Aufnahme vom 21.07.2020



Abbildung 9: Glatthaferwiese, Ansicht von Norden
Aufnahme vom 21.07.2020

Die Wiese war zu dem Zeitpunkt der Begehung (21. und 28.07.2020) frisch gemäht. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Pflanzen kommen auf der Wiese vor.

Tabelle 1: Vorkommende Pflanzenarten auf der Glatthaferwiese

Wissenschaftlicher Arname	Deutscher Arname
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bellis perennis	Gänseblümchen
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cerastium fontanum	Gewöhnliches Hornkraut
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Heracleum sphondylium	Wiesen- Bärenklau
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Leucanthemum vulgare agg.	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Wiesen-Hornklee
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer
Trifolium pratense	Rot-Klee / Wiesen-Klee

Auf der Wiese sind Erdmassen gelagert, die mit Pioniervegetation (Brombeere, Brennnessel, Kompass-Lattich, Disteln) bewachsen sind (s. Abb. 8 und 9).

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Kölner Straße / B 414 direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße 414 verbindet die Städte Hachenburg und Altenkirchen.

Zusätzliche Erschließungsflächen sind daher nicht festzusetzen.

5.4 Technische Erschließung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und verfügt über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an den vorhandenen Abwasserkanal der Kölner Straße angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Kroppach-Marzhausen zugeführt. Diese ist nach Angabe der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz derzeit als abgängig anzusehen, die festgesetzten Überwachungswerte werden jedoch eingehalten. Die Verbandsgemeindewerke planen im Zuge der Umsetzung des „Zukunftskonzepts Abwasser“ die Außerbetriebnahme der Anlage. Durch das Planungsvorhaben ist jedoch nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Abwasseranfalls zu rechnen, so dass seitens der Behörde dem Anschluss des zusätzlichen Schmutzwassers an die Kläranlage zugestimmt werden kann.

Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten z.B. als Teich, Mulde, Zisterne. Entsprechende Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen sind in den Textfestsetzungen in Teil A, Ziffer 5 sowie in den Hinweisen und Empfehlungen in Teil C, Ziffer 1 angeführt, die im Rahmen der Bauantragsstellung durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu beachten sind

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Plangebiet wird von vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom tangiert. Für den Fall der erforderlichen Leitungsverlegungen im Vollzug des Bebauungsplanes sind vom Bauherrn die Hinweise der Telekom zur Baudurchführung eigenverantwortlich zu beachten. Auf die Hinweise und Empfehlungen in Teil C, Ziffer 5 wird verwiesen.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Das Plangebiet wird von vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Vodafone tangiert. Für den Fall der erforderlichen Leitungsverlegungen im Vollzug des Bebauungsplanes sind vom Bauherrn die Hinweise der Vodafone zur Baudurchführung eigenverantwortlich zu beachten. Auf die Hinweise und Empfehlungen in Teil C, Ziffer 5 wird verwiesen.

Energieversorgung

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von einer Ortsnetz-20-kV-Freileitung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (enm), tangiert. Weiterhin grenzt das Plangebiet nordöstlich an die Ortsnetz-Transformatorstation „Ingelbach Bahnhof“. Die 20-kV-Freileitung mit 15 m breitem Schutzstreifen ist in der Planzeichnung eingetragen. Der Schutzstreifen darf nicht unterbaut und unterpflanzt werden, um die Erreichbarkeit und die Betriebssicherheit der 20-kV-Freileitung und des Betonmastes auch in Zukunft sicherzustellen. Ausnahmen können in Abstimmung mit dem Energieversorger zugelassen werden. Auf die Hinweise und Empfehlungen in Teil C, Ziffer 5 wird verwiesen, die eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird der Fima Bäckerei Grund GmbH empfohlen, sich hinsichtlich des Energiebedarfs frühzeitig mit dem Energieversorger in Verbindung zu setzen.

5.5 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise der Träger öffentlicher Belange Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, teilt mit, dass das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Wiedbach“ (Dachschiefer) und „Lydia“ (Eisen) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin sowie über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen (C. Ziff. 2.2) enthalten, die eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten sind.

Geologie/Boden

Nach Informationen des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie und Bergbau (http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5, Zugriff am 25.08.2020) liegt für das Gebiet keine Gefährdung bezüglich Radon vor. Radonpotential findet sich erst in rund 1,6km Entfernung Richtung Westen bei Giesenhausen, siehe die folgende Abbildung.

Die Hangstabilität für das Gebiet ist nicht kartiert. Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Rutschung, Steinschlag, Tagesbruch) sind für das 1km große Raster, in dem das Plangebiet liegt, nicht vermerkt.

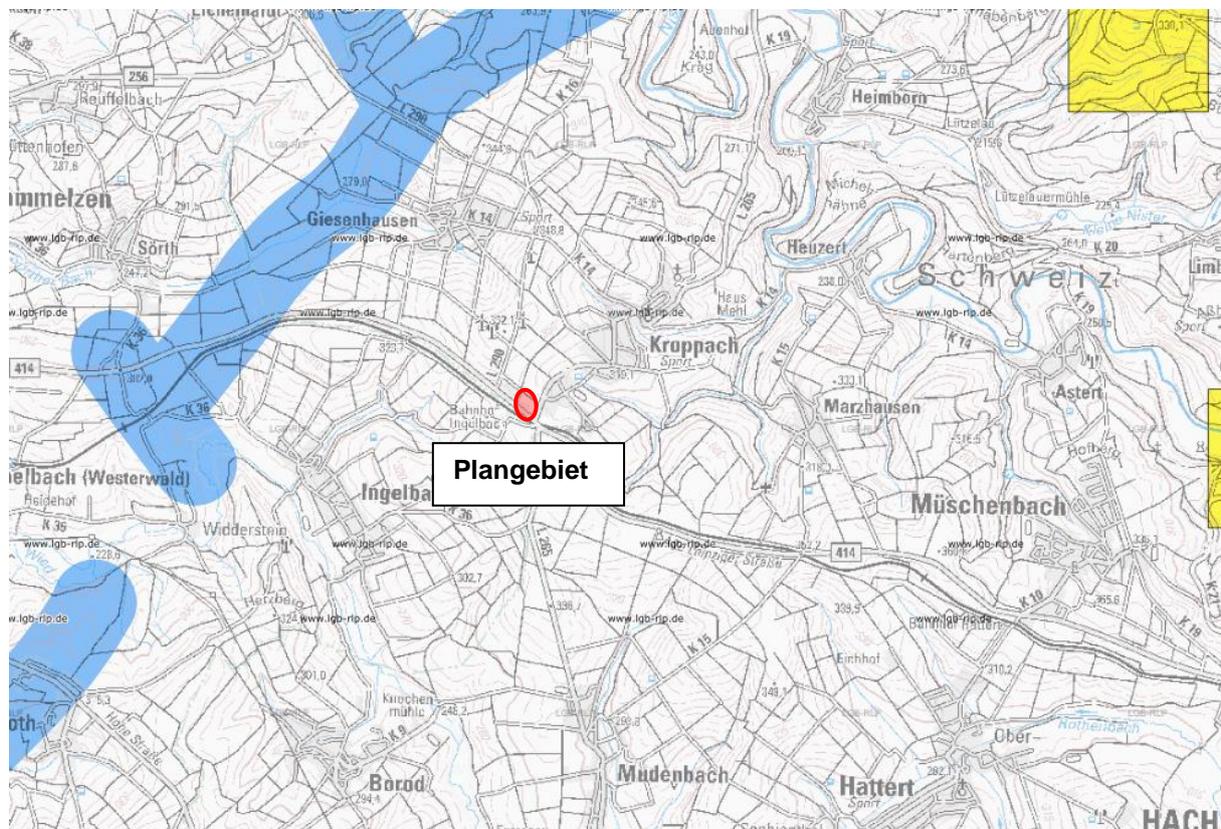


Abbildung 10: Auszug aus dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Erläuterung:

Gelb: Information aus Rutschungsdatenbank: Tagesbruch / Steinschlag, Blau: Radonpotential

Allerdings verweist das LGB darauf, dass die abgebildete, landesweite Karte bislang auf nur wenigen Messungen beruht und daher nur zur groben Orientierung dient. Generell werden daher orientierende Radonmessungen empfohlen. Für Kroppach sind bislang keine Erkenntnisse bzw. Informationen bekannt, die auf eine stärkere Radonbelastung hindeuten. Insofern werden weitergehende Recherchen hinsichtlich des Radonpotenzials im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als nicht erforderlich gesehen. Sollten sich allerdings im Zuge der weiteren Realisierung Indizien für eine stärkere Radonbelastung ergeben, sind seitens des Bauherrn eigenverantwortlich entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und Vorkehrungen zu treffen. Effiziente und auch preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich nach Aussagen des LGB am besten beim Neubau eines Gebäudes verwirklichen. Eine entsprechende Empfehlung ist unter den Hinweisen der Textfestsetzungen (C. Ziff. 2.3) enthalten, die eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten sind.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Vorhaben zur Erweiterung des Backcenters erfordert die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung. Zur Wahrung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe ist die Ausweisung eines bezüglich der Nutzungen **eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE)** vorgesehen. Die Festsetzung von eigenständigen „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist nach einer Beschlussfassung durch das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich möglich¹.

Zulässig sind nur **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt, die in ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind und keine wesentlichen Störungen auf die angrenzende Umgebungsbebauung ausüben. Diese wird, wie einleitend dargelegt, durch ein städtebauliches Konglomerat an gewerblicher und gemischter Baunutzungen geprägt. Mit der Festsetzung eines GE(e) soll ein verträgliches Nebeneinander von vorhandenen mischgebietstypischen Nutzungen und der neu geplanten gewerblichen Nutzung gewährleistet werden. Damit wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gem. § 1 Abs. 5 BauNVO einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt.²

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Darüber hinaus werden auch die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** und **Anlagen für sportliche Zwecke** aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen in Nachbarschaft zum Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO vorsorglich ausgeschlossen.

Generell **unzulässig** sind weiterhin gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **Vergnügungsstätten**, wodurch negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden sollen. Zu den generell unzulässigen Vergnügungsstätten zählen u.a.:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art sowie

¹ Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336)

² Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (- 4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336)

Quelle: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, 6. Ergänzung November 2014, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Potsdam

- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Vergnügungsstätten können durch so genannte Trading-Down-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebots) negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinträchtigen. Darüber hinaus dient der Ausschluss insbesondere zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen u.a. durch eine erhebliche Zunahme des Publikumsverkehrs sowie zur Vermeidung eines Imageverlusts von Kroppach.

Diese einschränkenden Vorgaben zur **Art der baulichen Nutzung** dienen zur vorsorglichen Vermeidung von Störungen in Form von Lärm und sonstigen Immissionen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der Grundflächenzahl GRZ 0,6 und der Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 niedriger als die für ein Gewerbegebiet zulässigen Höchstwerte festgelegt. Damit wird im Sinne einer Eingriffsminimierung die Versiegelung von Boden reduziert. Die vorgegebene **maximale Gebäudehöhe** wird aufgrund der nach Norden hin abfallenden Geländetopografie differenziert festgelegt. Im Bereich mit der Ordnungsziffer 1 ist die Gebäudehöhe auf max. 5,0m, im Bereich mit der Ordnungsziffer 2 ist die Gebäudehöhe auf max. 6,0m festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die obere Gebäudekante an der zur „Kölner Straße“ gelegenen Gebäudeseite, gemessen in Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die die Höhe der Oberkante Gehweg „Kölner Straße“ der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich 1 darf die obere Gebäudekante 5,0m über Oberkante Gehweg „Kölner Straße“ nicht überschreiten, im Bereich 2 darf die obere Gebäudekante 2,0m über Oberkante Gehweg „Kölner Straße“ nicht überschreiten. Damit wird eine geländeangepasste und gestaffelte Höhenentwicklung der geplanten Baukörper festgesetzt.

Alle Gebäude sind in der offenen **Bauweise** zu errichten. Weitere einschränkende Vorgaben werden nicht gemacht.

6.2 Gestalterische und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauliche Anlagen sind mit Flachdächern und mit geneigtem Dach zulässig. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu gestalten. Die nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung bebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Landespflegerische Festsetzungen

Die Ermittlung und Bewertung naturschutzfachlicher Abwägungsbelange erfolgte im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Eine zusammenfassende Darlegung landespflegerischer Aussagen zur geplanten Baugebietsausweisung erfolgt in Kap. 8. Hierin werden die beschriebenen und bewerteten Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf Artenschutz und übergeordnete Ausweisungen sowie NATURA 2000 aufgeführt.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen sind zur allgemeinen Durchgrünung des Baugebiets und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation festgesetzt. Sie dienen weiterhin zur Verringerung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, die mit einer Bebauung zwangsläufig einhergeht.

Zur Eingrünung der westlichen, nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist auf den in der Planurkunde festgesetzten nicht überbaubaren Flächen eine 1-reihige Strauchhecke mit einem Pflanzbedarf von 10 Sträuchern auf je 15 m Heckenlänge zu pflanzen (empfohlene Artenauswahl siehe Textfestsetzungen, Teil A, Ziff. 7.4).

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss derjenigen eines PKW-Stellplatzes entsprechen. Die Laubbäume sind als Einzelbäume oder als Baumgruppen anzupflanzen (empfohlene Artenauswahl siehe Textfestsetzungen, Teil A, Ziff. 7.4).

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Eine Kompensation des Eingriffs ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Zur Kompensation für den Lebensraum- und Bodenverlust von Wiesenflächen (Eingriffsgröße ca. 2.700m²) werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Nr.	Maßnahme	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
E1	Umwandlung der Fichtenbestände in standortgerechten Laubwald durch natürliche Sukzession sowie durch truppweise Anpflanzung von Rotbuche, Hainbuche, Schwarz-/ Roterle und Stieleiche.	6	10	2.323 m ²
E2		6	16	1.345 m ²
E3		22	21	1.896 m ²
Summe:				5.564 m²

Für die ökologische Aufwertung der Ausgleichflächen wird der Faktor 1:2 zugrunde gelegt. Daraus resultiert ein Bedarf an Kompensationsflächen von 5.400 m². Mit den festgesetzten Flächen in einer Gesamtgröße von 5.564 m² ergibt sich eine geringfügige Überkompensation von 164m².

Zur Lage der Kompensationsmaßnahmen s. die folgenden Abbildungen sowie den Bebauungsplan.



Abbildung 11: Lage des Baugebiets und der Kompensationsmaßnahmen
Hintergrund: LANIS Rheinland-Pfalz

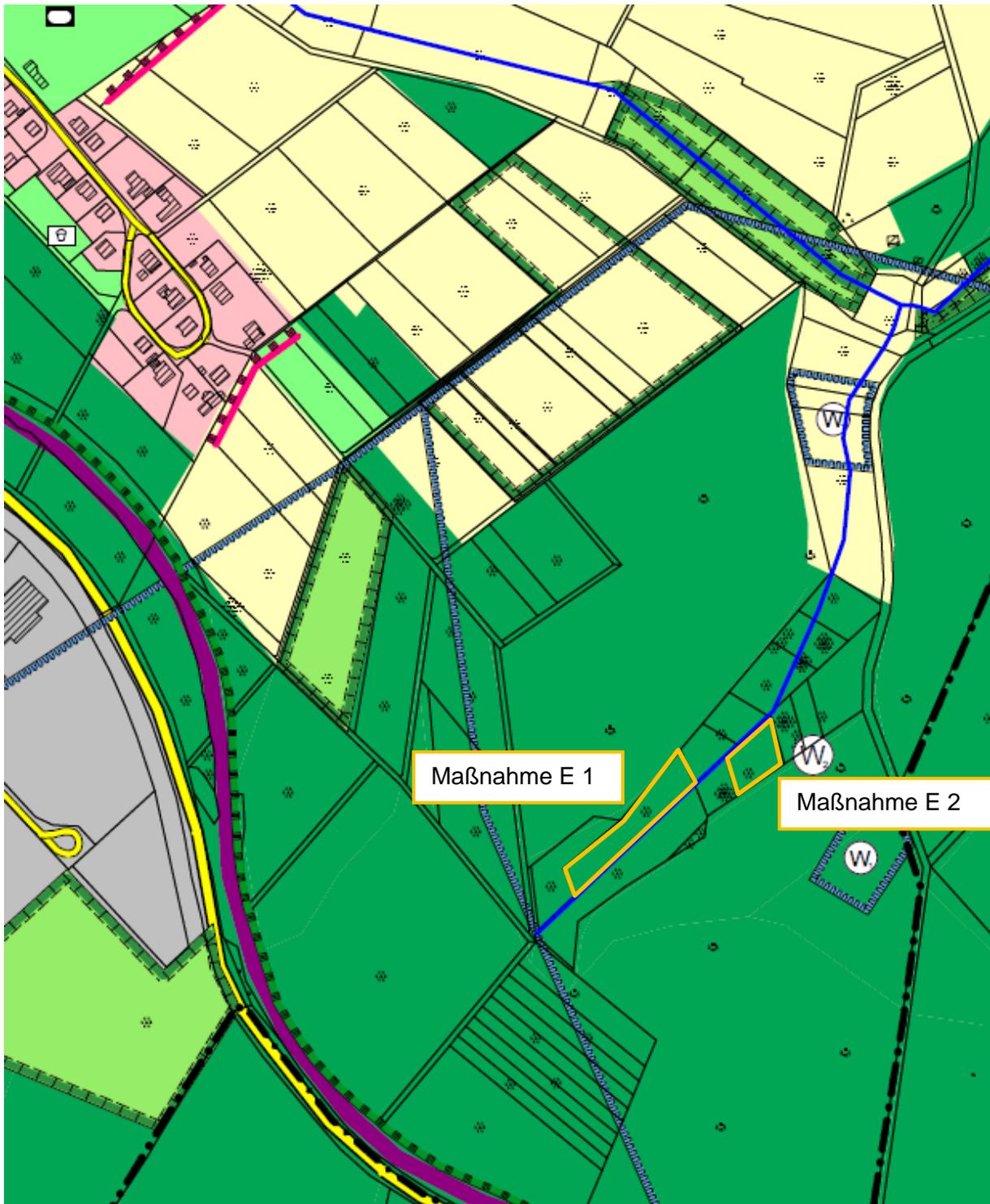


Abbildung 12: Lage der Kompensationsmaßnahmen E1 und E2
Hintergrund: FNP der VG Hachenburg

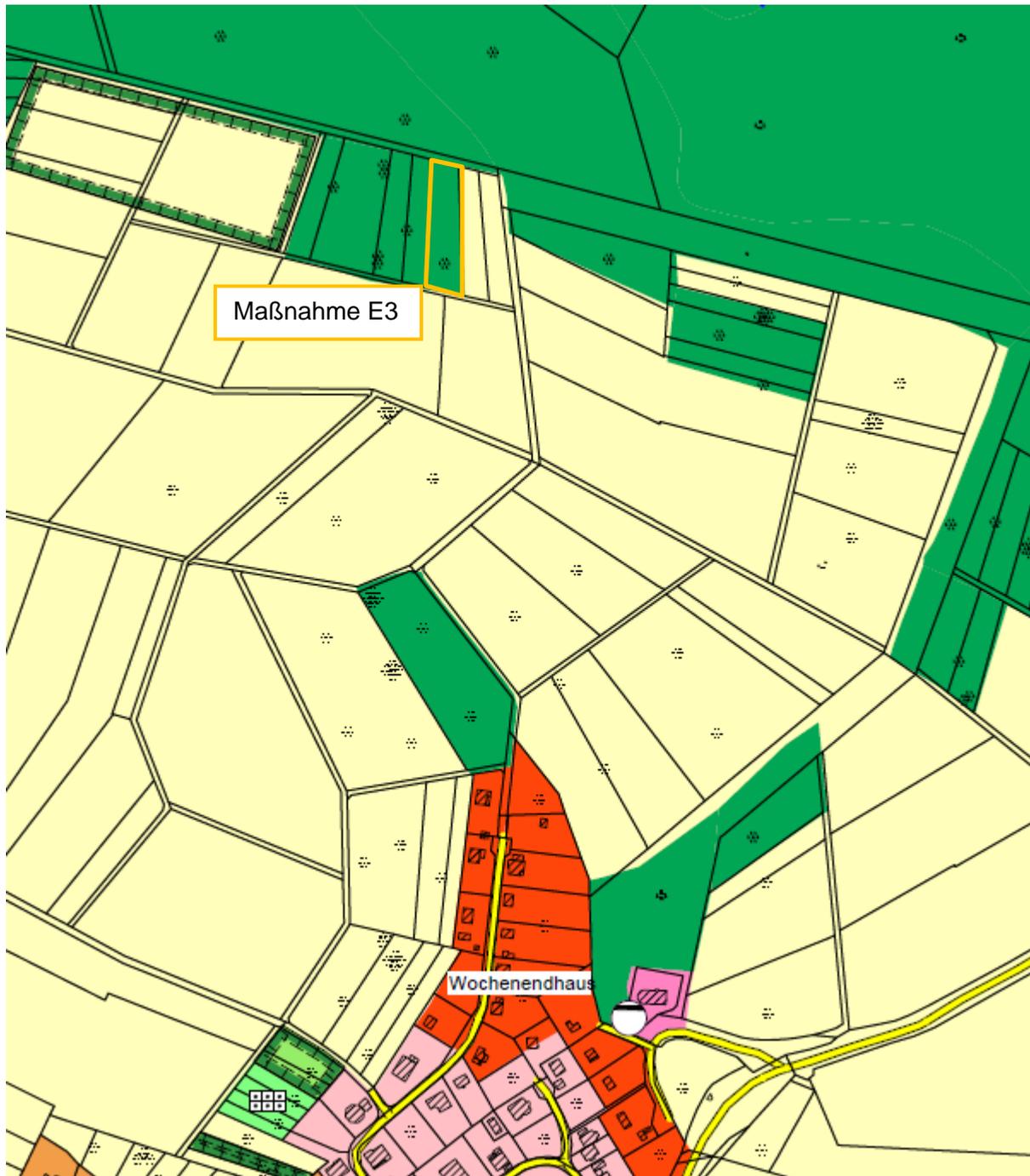


Abbildung 13: Lage der Kompensationsmaßnahme E3
Hintergrund: FNP der VG Hachenburg

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Konflikte und landespflegerischen Maßnahmen

Konflikt		Landespflegerische Maßnahme		
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)	anrechenbare Fläche
Verlust von Wiesenflächen	2.700 m ²	V1	Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. s. Textfestsetzung Teil B, 2	
		E1- E3	Umwandlung von Nadelwald in standortgerechten Laubwald durch natürliche Sukzession sowie durch truppweise Anpflanzung von Rotbuche, Hainbuche, Schwarz-/ Roterle und Stieleiche. s. Textfestsetzung Teil A, 6 Standorte:	
		E1	Flur 6, Flurstück 10 (Gemarkung „Mönchenwies“) Ausgangszustand: Fichtenforst	2.323 m ²
		E2	Flur 6, Flurstück 16 (Gemarkung „Mönchenwies“) Ausgangszustand: Fichtenforst	1.345 m ²
		E3	Standort: Flur 22, Flurstück 21 (Gemarkung „Am Steinbusch“) Ausgangszustand: Fichtenforst	1.896 m ²
Summe:	2.700 m²	E1- E3	Bedarf an Kompensationsflächen = 5.400m ² Überkompensation: 164m ²	5.564 m²

Konflikt	Landespflegerische Maßnahme	
Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Ifd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme Vermeidung (V), Minimierung (M), Ausgleich (A), Ersatz (E)
Eingriff in das Landschaftsbild	V2	Pflanzung einer einreihigen Strauchreihe aus heimischen Gehölzen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze gemäß Kennzeichnung auf der Planurkunde, s. Textfestsetzung Teil A, 7.1. Pflanzbedarf von 10 Sträuchern auf je 15m Heckenlänge (Empfehlungen zur Artenauswahl siehe Pflanzenvorschlagsliste in Textfestsetzungen Teil A, 7.4). Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.
	V3	Begrünung oberirdischer Stellplatzanlagen. Für 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (empfohlene Artenauswahl siehe Ziff. 7.4 Pflanzenvorschlagsliste). Die Größe der Pflanzscheibe muss derjenigen eines PKW-Stellplatzes entsprechen. s. Textfestsetzung Teil A, 7.2 und Teil C, 3
Eingriff in den Bodenhaushalt durch Flächenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen	V4	Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden. s. Textfestsetzung Teil C, 2.1
Belastung des Grundwassers durch Verschmutzungen durch die gewerblich genutzten Freiflächen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen)	V5	Gewerblich genutzte Freiflächen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen) sind zu versiegeln. s. Textfestsetzung Teil A, 5.2
Geringfügig erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (Verschärfung der Hochwasserwelle, Verminderung der Grundwasserneubildung).	V6	Auf den Grundstücken sind entsprechende Flächen und Vorkehrungen für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen. s. Textfestsetzung Teil A, 5.1 und Teil C, Ziff. 1

Aus der konkreten planerischen Situation heraus und nach planerischer Wertentscheidung und Abwägung der verschiedenen Belange sieht der Rat die Festsetzung der Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebiets als geeignet an, einen Ausgleich zwischen den betroffenen **Belangen des Naturschutzes** einerseits und den Erfordernissen zur Schaffung von Gewerbeflächen andererseits zu erreichen.

7. Umsetzung des Planes / Flächenbilanz

7.1 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerische Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bäckerei Grund, die im Plangebiet einen bestehenden Betrieb unterhält, für den eine Erweiterung vorgesehen ist.

7.2 Kosten

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ausschließlich die Baugebietsfläche. Weitere Flächennutzungen werden nicht festgesetzt.

Gesamtfläche Plangebiet B-Plan	3.735 m²	100%
<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	<i>3.735 m²</i>	<i>100%</i>

8. Berücksichtigung von übergeordneten Vorgaben und Umweltbelangen

8.1 Auswirkungen auf NATURA 2000

Nördlich und östlich von Kroppach befindet sich das **FFH-Gebiet** „Nistertal und Kroppacher Schweiz“ (Gebietsnummer FFH-5212-303), s. die folgende Abbildung.

Die minimalste Entfernung zwischen FFH- und Plangebiet beträgt 1,76km.

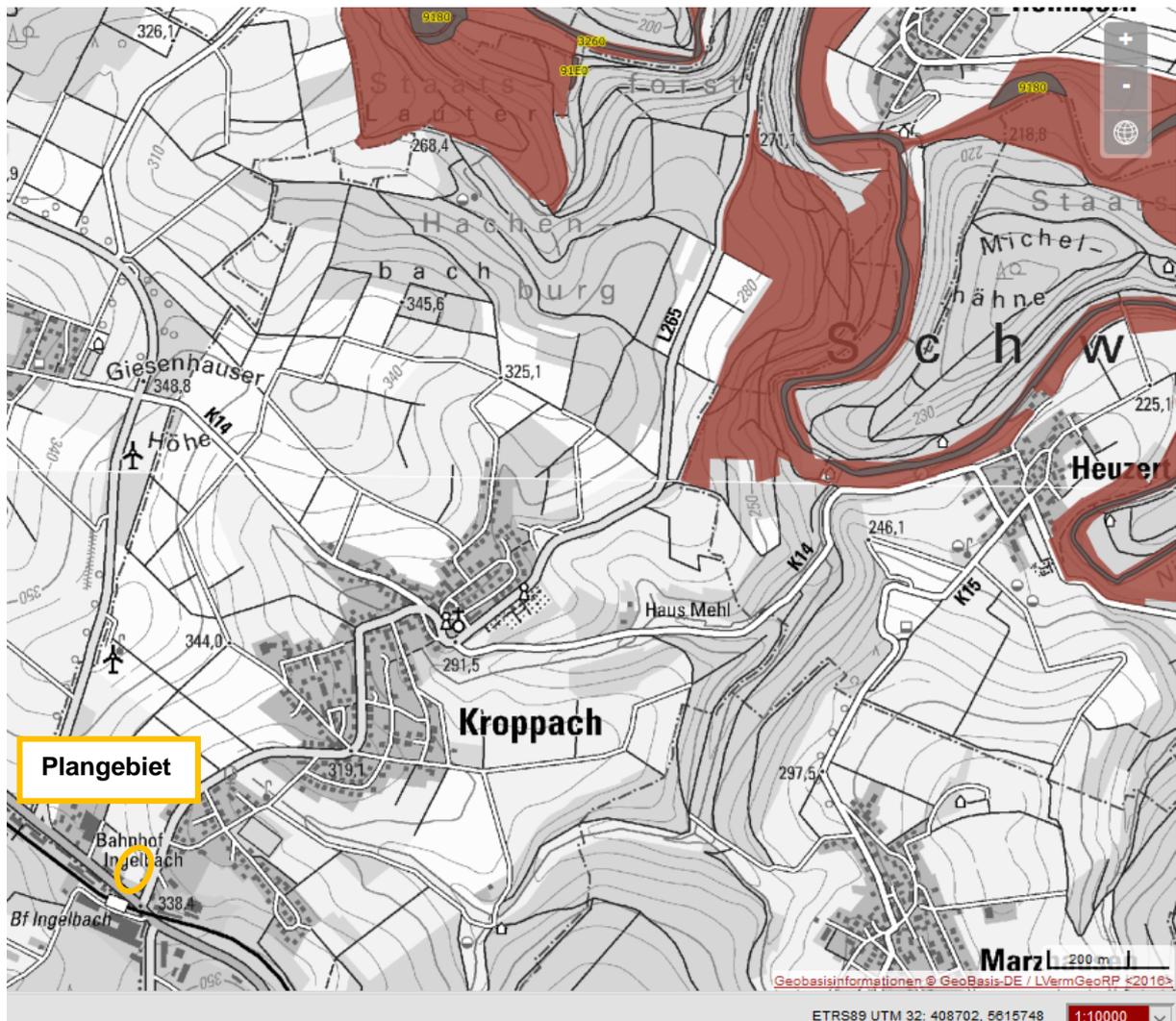


Abbildung 14: Teilflächen des FFH-Gebietes „Nistertal und Kroppacher Schweiz“ (braun) mit Lebensraumtypen / LRT (grau) bei Kroppach (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

In über 6,7km Entfernung befindet sich bei Selbach (Sieg) eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Westerwald“ (Gebietsnummer VSG-5312-401].

Die Bebauungs- / Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet haben aufgrund der Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele der NATURA 2000-Gebiete.

Weitergehende Untersuchungen zur FFH- / VSG-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis: keine Auswirkungen

8.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich zu betrachtenden Arten (alle heimischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet in erster Linie Vogelarten zu erwarten, die ihren Lebensraum im Grünland haben.

Die Wiesenfläche stellt für die Vögel Nahrungshabitate bereit. Brutvorkommen von bodenbrütenden Vogelarten sind im Geltungsbereich aufgrund der Nähe zur angrenzenden Bebauung mit Wohn- und Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

Die Grünlandflächen stellen zudem potenzielle Jagdhabitats für Fledermausarten dar.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, z.B. Reptilien, Amphibien oder Schmetterlinge, liegen nicht vor und sind anhand der Biotopstruktur im Gebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, erläutert.

Das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG betrifft die direkte Gefährdung, Verletzung oder Tötung einzelner Tiere, z.B. durch Entfernung von besetzten Vogelnestern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Umfeld von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sind keine Vogelnester oder sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden. Typische Beispiele für Störungen sind Beunruhigungen durch Bewegung, Erschütterungen, Lärm und Licht, meist durch Fahrzeuge und Maschinen hervorgerufen, sowie Zerschneidungswirkungen von Vorhaben. Auch Eingriffe in Nahrungshabitats können Störungen des Aufzuchtserfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge haben. Ein Verlust von Nahrungshabitats ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten; sollte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Es werden potenzielle Nahrungshabitats von Vögeln und Fledermäusen verändert.

Diese Veränderungen sind aber nicht so umfangreich, dass die Funktionsfähigkeit von vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich geschädigt wird.

Die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Aufgrund der Ausprägung des Plangebiets (s.o.) sind keine Vogelnester oder sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht insoweit unbedenklich ist.

Ergebnis: keine Auswirkungen

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

KRAUTZBERGER, M. (2007): Bauleitplanung im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren nach dem BauGB 2007, UPR 2007, 173.

LGB-RLP / LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ: Online-Karten. <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte.html>

LANIS / LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RheIN-WESTERWALD: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein –
Westerwald. Koblenz 2017.

Kroppach, den

(Birk)

Ortsbürgermeister