

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	7
2.1	Verfahren.....	7
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
3	Rahmenbedingungen	11
3.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	11
3.2	Topographie	11
3.3	Untergrund/Grundwasser	12
3.4	Altlasten.....	12
3.5	Starkregen	12
4	Städtebauliches Konzept	14
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.2	Ver- und Entsorgung.....	16
4.3	Immissionen und Emissionen	17
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	18
5.3	Anschluss an die Verkehrsflächen	18
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6	Umweltbelange	20
6.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	20
6.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	21
6.3	Klima und Lufthygiene.....	22
6.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung	22
6.5	Orts- und Landschaftsbild.....	22
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
6.7	Mensch und Gesundheit	23
6.8	Zusammenfassung.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Nastätten aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
Abbildung 4: Auszug aus der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (2016) der VG Nastätten.....	9
Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan "In der Au – 1.Änderung "	10
Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld (ohne Maßstab)	11
Abbildung 7: Hangneigung in %	12
Abbildung 8: Entwurf des Bebauungsplans „In der Au-2.Änderung“	15

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Nastätten liegt in der Verbandsgemeinde Nastätten und im Rhein-Lahn-Kreis.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „In der Au – 2. Änderung“ umfasst den Flur 13, Flurstück 1008/2, 1004/2, 1003, 1002, 1001 und 1000, innerhalb der Stadt Nastätten. Es wird eine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich der bauplanungsrechtlichen Anpassung der maximal zulässigen First- und Geschosshöhe.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnnutzung und die Paul-Spindler-Straße,
- Im Osten durch eine Einfahrtsstraße,
- Im Süden durch Einzelhandel und
- Im Westen durch ein Lagergebäude.

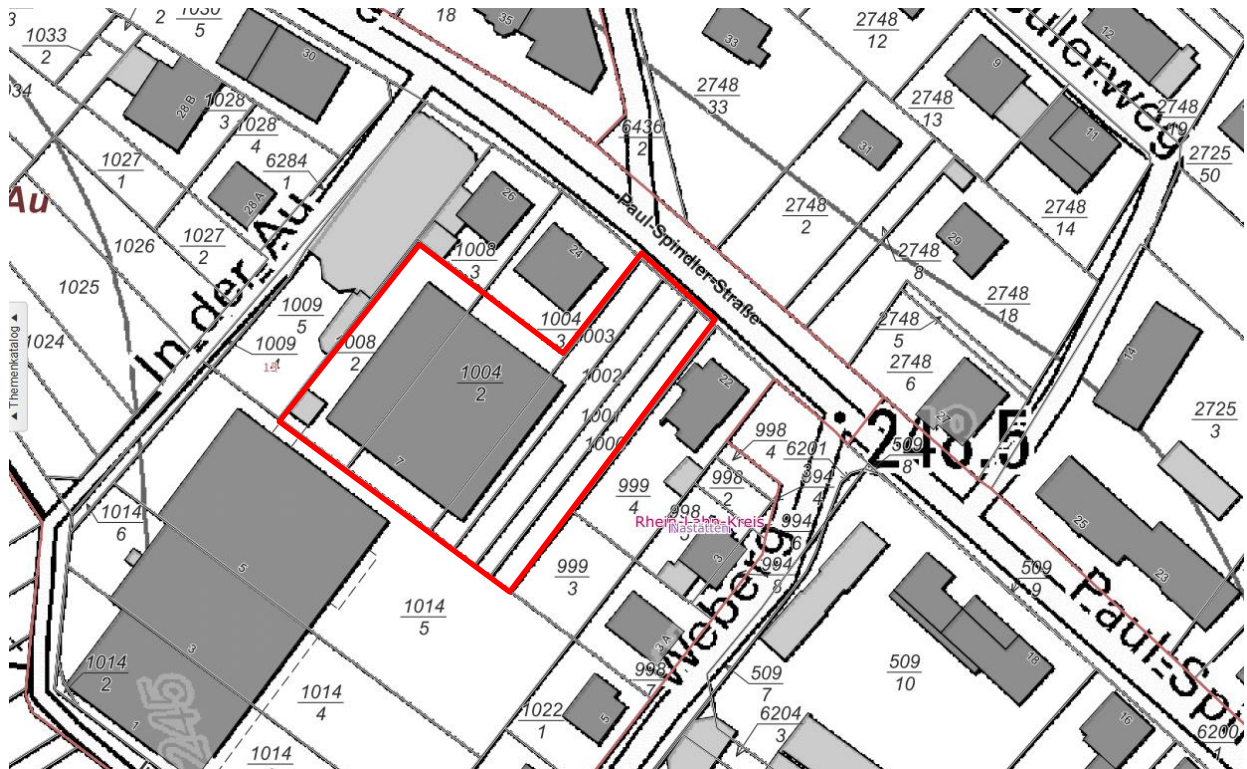


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

¹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand 07.06.2023.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Au - 2. Änderung“ sollen die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich der bauplanungsrechtlichen Anpassungen der maximalen zulässigen Firsthöhe und Geschossigkeit umgesetzt werden. Die Maßnahme dient der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen im Innenbereich und soll hiermit dem zusätzlichen Flächenverbrauch von Flächen im Außenbereich entgegenwirken.

Es ist geplant das Bestandsgebäude in ein Wohn- und Geschäftshaus umzubauen. Somit soll im Innenbereich von Nastätten nachverdichtet werden, ohne eine Neuversiegelung zu initiieren. Derzeitig befindet sich das maßgebliche Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Au - 1. Änderung“ aus dem Jahr 2018. Nun wurde in Anbetracht der geplanten Umbaupläne festgestellt, dass bei einer Durchführung dieser die maximal zulässige Firsthöhe sowie die Geschossigkeit des aktuellen Bebauungsplans überschritten werden würde. Dies ist im Rahmen der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung anzupassen. Des Weiteren wurde die GRZ sowie die Überschreitungsmöglichkeit (auf maximal 0,8) angepasst, um die nötigen 36 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereich unterzubringen.

Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist es das Maß der baulichen Nutzung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie zur Geschossigkeit bauplanungsrechtlich anzupassen und somit das geplante Gebäude (Mischnutzung) zu ermöglichen.

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke „1008/2, 1004/2, 1003, 1002, 1001 und 1000“, welche im Bestand zu Teilen bereits versiegelt sind. Das Bestandsgebäude bietet Platz

² LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand 07.06.2023.

für mögliche bauliche Erweiterungen, in Form als Wohn- und Geschäftshaus. Die geplante Wohn- und Geschäftsnutzung korrespondiert in diesem Falle mit dem unmittelbaren Umfeld.

Die geplante Wohn- und Geschäftsnutzung soll helfen, der bestehenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohn- und Gewerberäumen innerhalb der Stadt Nastätten gerecht zu werden. Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt und keine Neuversiegelung stattfindet, wird mit der Planung zugleich dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da wertvolle Außenbereichsflächen vor einer Überbauung verschont werden.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der bereits teilbebauten Fläche ist als klassische Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 0,24 ha deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Nachverdichtung innerhalb des Gebietes eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (blaue Markierung). Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Ziele der Raumordnung, die einer Entwicklung an dieser Stelle entgehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.

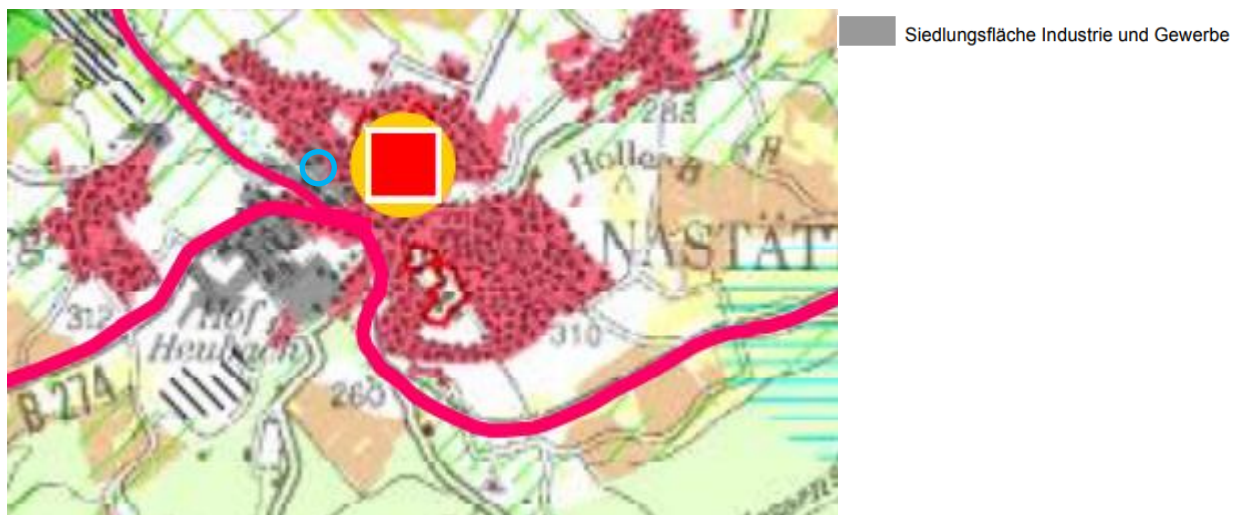


Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Nastätten aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 2017

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche aus. Die bestehende, weitere Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend als Wohnbebauung und Mischbaufläche dar. Das Plangebiet wird daher von den bestehenden Nutzungsstrukturen eindeutig geprägt. Daher soll die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

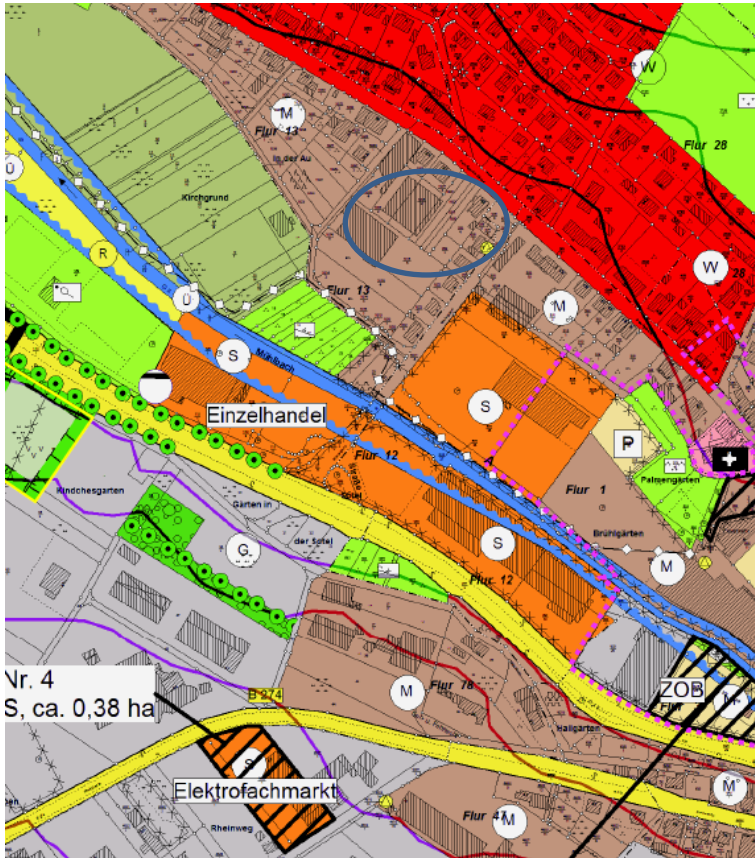


Abbildung 4: Auszug aus der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (2016) der VG Nastätten

2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, wessen erste Änderung am 28.08.2018 in Kraft getreten ist. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“). Alle weiteren Festsetzungen, welche nicht in der 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Au, 1. Änderung“ neu geregelt wurden, behalten ihre Rechtskraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Au - 1. Änderung“ erstreckt sich über den Flur 13 mit den Flurstücken „1008/2, 1004/2, 1003, 1002, 1001 und 1000“. Der Geltungsbereich liegt entlang der Einfahrt von der „Paul-Spindler-Straße“ abgehend und rückwärtig von der Straße „In der Au“.

Für das Gebäude auf dem Flurstück 1008/2, 1004/2 und 1003 wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen. Zudem wurde die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (0,8 Geschossflächenzahl) festgesetzt.

Begründung

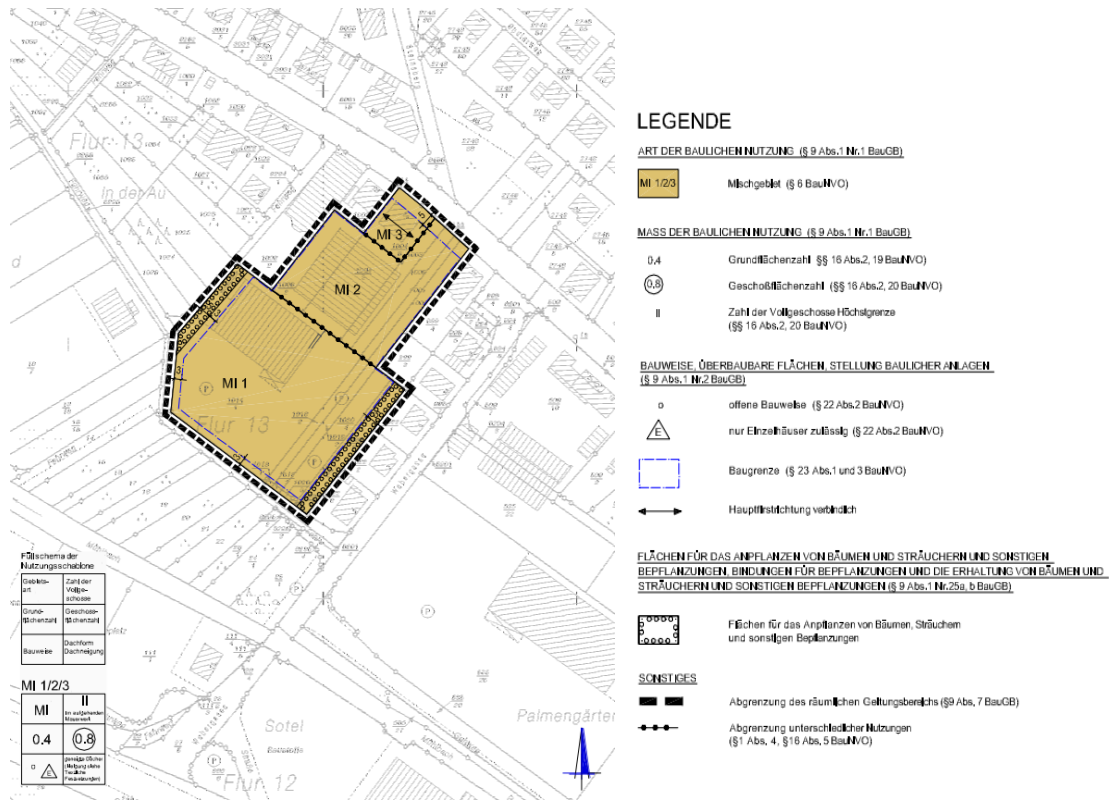


Abbildung 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan "In der Au – 1.Änderung "

3 Rahmenbedingungen

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Aktuell stellt sich der gesamte Geltungsbereich als Mischgebiet im Nordwesten der Stadt Nastätten dar. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit ein Bestandsgebäude, welches aktuell leer steht. Die Fläche ist bereits versiegelt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem nur vereinzelt kleine Baum- und Gehölzstrukturen. Somit ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung stark anthropogen geprägt. Abgegrenzt wird das Gebiet im Norden durch Wohnbebauung, im Süden durch Einzelhandel und im Osten durch die Einfahrt zu den Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe.

Die direkte umgebende Bebauung ist somit größtenteils durch Wohnnutzung und angrenzenden Einzelhandel geprägt. Nordwestlich befindet sich eine Lagerhalle.

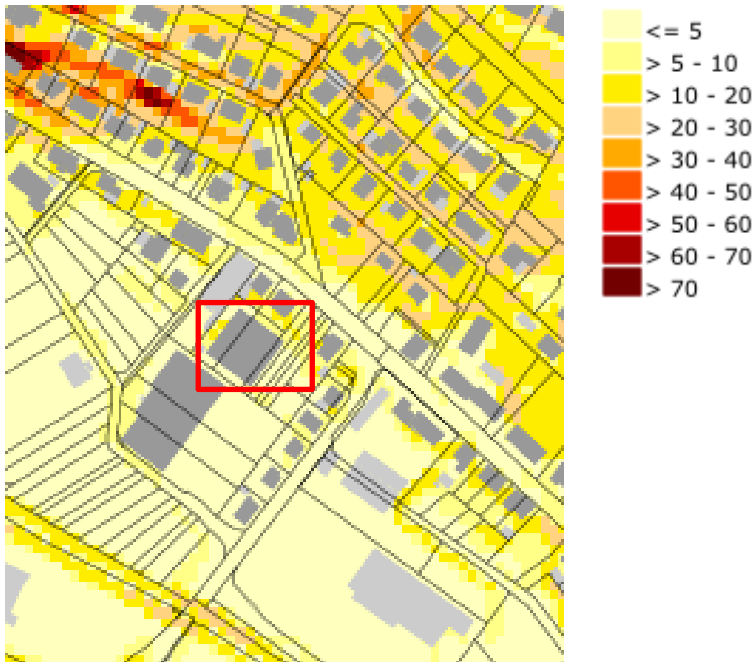


Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ³ (ohne Maßstab)

3.2 Topographie

Das Plangebiet steigt im nördlichen Teil leicht an. Es liegt auf rund 246 m ü.NN. Die Hangneigung liegt bei unter 5%.

³ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 07.06.2023.

Abbildung 7: Hangneigung in %⁴

3.3 Untergrund/Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die vorliegenden Bodenarten bestehen aus Lehm und sandigem Lehm.⁵

Aufgrund der Lage im Siedlungskörper wurden die Böden stark anthropogen überformt und es kam teilweise zu Bodenverdichtungen und – Versiegelungen. Daher ist die Durchlässigkeit des Untergrundes als gering einzuschätzen.

Die Grundwasserneubildung liegt bei >25-50 mm/a bei einem Niederschlag von 650-700 mm.⁶

3.4 Altlasten

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

3.5 Starkregen

Hinweis

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebiets keine Abflussströme zu erwarten sind. Der Grad der Gefährdung ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

⁴ Geoportal RLP, <https://www.geoportal.rlp.de/>, Zugriff 07.06.2023.

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand 07.06.2023.

⁶ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand 07.06.2023.

Das Plangebiet weist keine Wasserflächen oder angrenzende Gewässer auf und wird ebenfalls nicht von solchen tangiert, wodurch eine Gefährdung durch Überflutungen bei einem Starkregenereignis als eher unwahrscheinlich einzustufen ist.

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird bereits, wie unter Punkt 2.2.3 erläutert, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Au – 1. Änderung“ überplant, welcher im Jahr 2018 in Kraft getreten ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist bereits im Jahr 2004 in Kraft getreten. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“). Alle weiteren Festsetzungen, welche nicht in der 2. Änderung des Bebauungsplans neu geregelt wurden, behalten ihre Rechtskraft. Hier ist die erste Ausgabe des Bebauungsplans „In der Au“ weiterhin zu beachten.

Das Grundstück, welches für die die vorliegende Planänderung vorgesehen ist, ist in dem für das Gebiet maßgeblichen Bebauungsplan „In der Au – 1. Änderung“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage bietet sich eine neue Nutzung des Bereichs an. Das städtebauliche Konzept sieht einen Umbau in Form einer Wohn und Geschäftsnutzung vor. Die Errichtung des Wohn – und Geschäftsgebäudes fügt sich aufgrund der umliegenden Nutzungen in die Umgebung ein.

Zudem wird die Art der baulichen Nutzung an die derzeitigen Nutzungsstrukturen des Bestands angepasst, wobei diese sich als Mischgebiet auszeichnet. Somit wird hier die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt und folglich werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese Nutzungen würden sich nicht konfliktfrei in die Ortslage einfügen und weitaus mehr Raum in Anspruch nehmen.

Im Bereich der Änderung wird das Bestandsgebäude an den Entwicklungsgedanken der Stadt angepasst. Es werden neue Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen sowie der Geschossigkeit getroffen, um somit eine angemessene innergebietliche Höhenregulierung zu schaffen. Somit wird gewährleistet das sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Des Weiteren

Es wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, welche die Ausgestaltung der Dachformen, der Gebäudegestaltung sowie der Einfriedungen nach den Vorstellungen der Stadt Nastätten regeln und sich somit harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. So sollen nur natürliche und ortstypische Materialien verwendet werden und auch die Dacheindeckung sich farblich in die Umgebung einfügen. Die Dachform sowie die Dachneigung und deren Einschnitte wurden entsprechend dem Konzept ebenfalls im Vergleich zu 1. Änderung des Bebauungsplan angepasst.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze und je 10-20 qm Verkaufsnutzfläche auf dem Grundstück herzustellen sind. Somit wird der umliegende Straßenraum (Webergasse und Paulspindler-Straße) von parkenden PKW nicht behindert.

Sonstige Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne wurden zudem in die vorliegende Bebauungsplanänderung integriert.

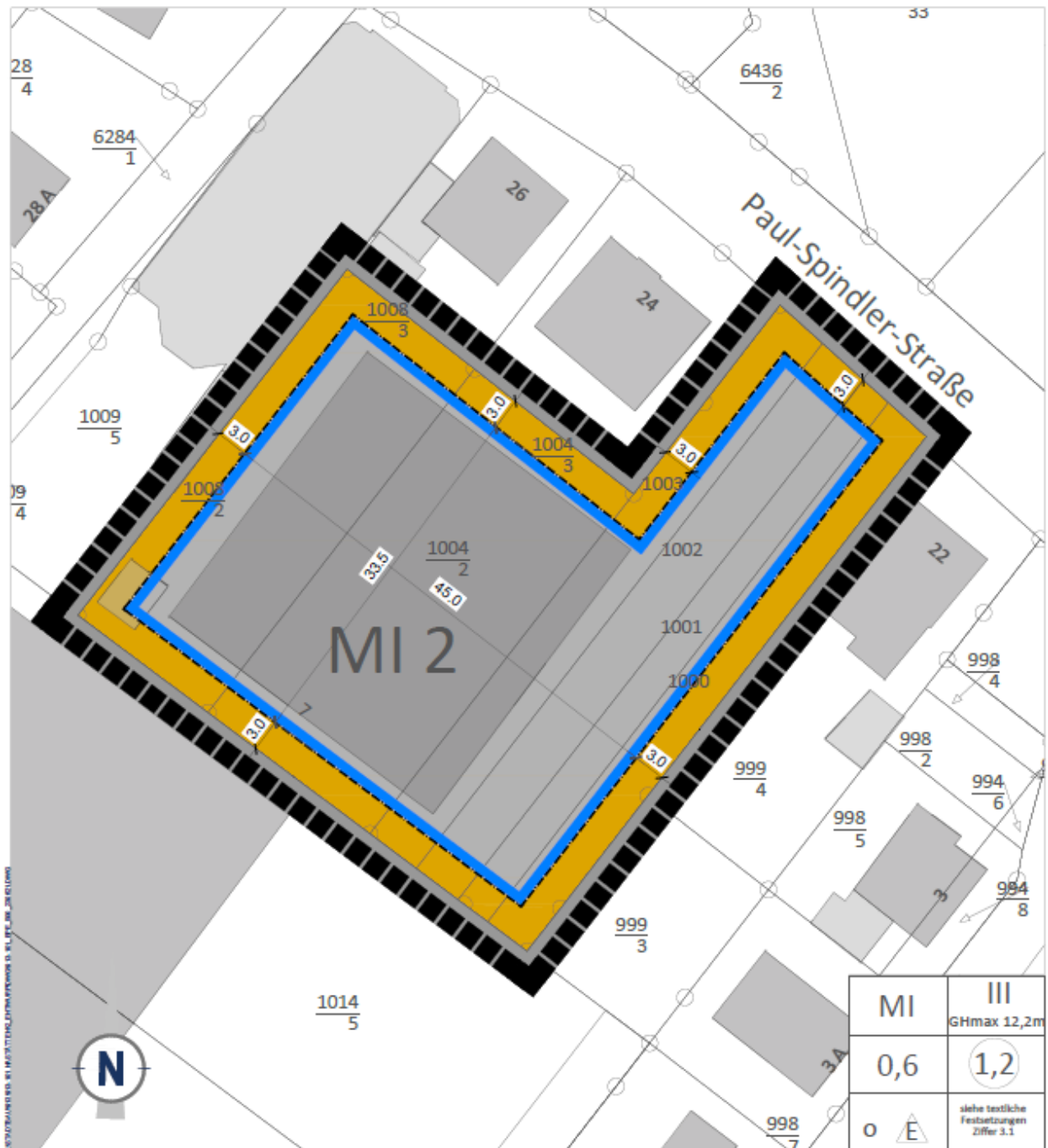


Abbildung 8: Entwurf des Bebauungsplans „In der Au-2.Änderung“

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Einfahrt abgehend von der „Paul-Spindler-Straße“. Aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens ist von keinem höheren Ziel- und Quellverkehr auszugehen. Zudem handelt es hier um ein Bestandsgebäude mit bestehendem Baurecht.

Die nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken selbst bereitzustellen. Dies erfolgt in Form von oberirdischen Stellplätzen. Insgesamt sind 36 Stellplätze auf dem Gelände geplant.

Die B274 befindet sich in ca. 400 m Entfernung und ist in ca. 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie bzw. die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert. Die örtlichen Systeme sind ausreichend dimensioniert.

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h sichergestellt. Das Schmutz- und das Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.⁷

⁷ VGW Nastätten, Stellungnahme vom 18.08.2023)

4.3 Immissionen und Emissionen

Aufgrund der Anbindung des Gebäudes an die Einfahrt zu den Parkflächen der benachbarten Einzelhändler sind durch den Ziel- und Quellverkehr schon aufgrund der geringen Größe des Umbaus in seiner Umgebung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Während der Bauphase sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen nicht auszuschließen. Diese sind jedoch nur auf einen kurzen Zeitraum begrenzt und können folglich als zumutbar angesehen werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird ein Einfügen in die umliegenden Nutzungen gewährleistet. Vor allem sind hierbei die Wohngebäude entlang Paul-Spindler-Straße und den Einzelhandel südlich des Gebäudes zu nennen. Dabei ist das unmittelbare Umfeld als Mischgebiet einzustufen, womit sich eine Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO städtebaulich integriert.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und ihrer verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

5.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Für den Bereich MI werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, da es sich hierbei um eine Überplanung eines Bestandsgebäudes handelt. Dementsprechend werden die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage wird auf 12,2 m festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird das an das bestehende Gebäude angrenzende Gelände bestimmt. Die Steuerung der Bauhöhen stellt sicher, dass sich der Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände heraushebt und ein Übergang zur angrenzenden Bebauung entsteht und somit das Orts- und Landschaftsbild nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

5.3 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Zufahrt zu dem Gebäude erfolgt über die bereits bestehende Zufahrtsstraße (Paul-Spindler-Straße) aus. An dieser werden entlang auch die benötigten Stellplätze angelegt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die neu getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das gesamte Plangebiet gestalterisch an die umgebenen Bestände anpasst und auch die Möglichkeit zu moderneren Bauformen im gesamten Plangebiet bietet.

Dachformen und äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Au“ angepasst. Innerhalb des Mischgebietes sollen nur Mansarddächer von 2° bis max. 40° entsprechend des Architekturkonzepts zulässig sein. Zur Vermeidung einer übermäßigen Zergliederung der Dachflächen werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Dachgeschoss (z.B. Dachgauben, Dacheinschnitte) zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

Mittels der Festsetzungen, einer bestimmten Dachform mit einer Dacheindeckung in dunkelfarbig auszuführen ist, einer Außenfassade, welche vorrangig natürliche ortstypische Materialien zu verwenden sind soll ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild erreicht werden.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind im Mischgebiet nur mit Hecken oder auch naturbelassenen Holzzäunen sowie mit grünem Kunststoff ummantelten Maschendraht zulässig.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Durch diese Festsetzung wird geregelt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze und je 10-20 qm² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz zu errichten ist. Somit müssen auf dem Areal gemäß der Architekturplanung 36 Stellplätze hergestellt werden.

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohn- und Gewerbenutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

6 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „In der Au - 2. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kaum eine naturschutzfachliche Bedeutung. Zudem weist das Areal eine naturferne und wenig strukturreichen Bestockung auf. Größere naturnahe Grünflächen, Gehölzstrukturen oder sonstige schützenswerte Biotope sind nicht betroffen.

Aufgrund der vorausgegangenen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Nastätten und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen, nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, mög-

lichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) im Plangebiet wäre ein reich ausgebildeter Hainsimsen-Buchenwald⁸. Bedingt durch die momentane Ausgestaltung des gesamten Planungsraumes und der Lage im Ortsgefüge ist von der HPNV derzeit im Plangebiet und Umgebung jedoch nichts zu erkennen.

Im Zuge der Planung kommt es aufgrund der bisherigen Ausgestaltung des Areals sowie der Lage im Stadtgefüge zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Schutzgutes.

6.2 Boden/Altlasten/Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Großlandschaft Taunus, welches sich auf Gebiete von Rheinland-Pfalz und Hessen erstreckt.⁹ Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Landschaftsraums der Nastätter Mulde, welches durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt ist. Die Zuflüsse des Mühlbachs haben die Mulde durch weitere Senken gegliedert, weshalb das Relief deutlich geschwellt erscheint. Innerhalb der Nastätter Mulde gibt es einen geringen Waldbestand, der meist in inselartigen Bestand vorliegt. Der Landschaftsraum ist durch intensiv genutztes Ackerland geprägt und besitzt in größeren Beständen noch Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen. Das Gebiet um die Stadt Nastätten weist eine deutliche Tendenz zum Wachstum auf.¹⁰

Der Planungsraum ist Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer, die aus wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit und z.T. wechselnd mit Lösslehm bestehen.¹¹

Das Radonpotential für das Plangebiet liegt bei 38,9 und somit im mittleren Bereich¹².

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung stark anthropogen verändert. Es kam zu großflächigen Bodenverdichtungen und -versiegelungen.

Während der Bauphase des Vorhabens kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Durch die Umsetzung der Wohn- und Geschäftsbaus ist nicht mit einer erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnte.

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens (Bestandsgebäude, Versiegelung) sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen. Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Maßnahme die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, welche bei der Errichtung von Gebäuden berücksichtigt werden muss.

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,24 ha.

⁸ Lanis, <https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand 07.06.2023.

⁹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand 09.06.2023.

¹⁰ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=304.8, Stand 09.06.2023.

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand 09.06.2023.

¹² Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 09.06.2023.

6.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 7,5-10 °C bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.450-1.625 h/Jahr.¹³ Dem Plangebiet kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße und der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets, in ca. 150 m Entfernung, verläuft der Mühlbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei HQ_{extrem} . Jedoch befindet sich 150 m südlich des Plangebiets, entlang des Mühlbachs, ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet, welches jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.¹⁴ Wasserschutzgebiete werden zudem nicht tangiert.¹⁵

In der Stadt Nastätten ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 650-700 mm/a zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens sowie einer Verringerung der Versickerungsrate und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildung beiträgt, da durch die vorliegende Änderung keine neue Fläche versiegelt wird. Die Grundwasserneubildung liegt derzeit bei 25-50 mm/a und ist dementsprechend sehr niedrig.¹⁶

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Insgesamt ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts auszugehen.

Eine Beschränkung der GRZ kann in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff.

Bei Starkregenereignissen lässt sich grundsätzlich eine Gefährdung durch Abflussakkumulationen erkennen, womit eine Überflutung bei Starkregen nicht ausgeschlossen werden kann.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

¹³ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand 09.06.2023.

¹⁴ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand 09.06.2023.

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8186/>, Stand 09.06.2023.

¹⁶ Ebd., Stand 09.06.2023.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums der Nastätter Mulde, welches in der Großlandschaft Taunus liegt. Es bildet eine Zäsur zwischen der Dörsbach/Mühlbach-Wasserscheide und dem Göllheimer Mittelrheintaunus, da die Nastätter Mulde durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt ist. Die zahlreichen Zuflüsse des Mühlbachs sorgen für weitere Senken innerhalb des Landschaftsraums. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich gut für den Ackerbau, weswegen es Grünland meist nur bachbegleitend gibt. Innerhalb des Landschaftsraums gibt es inselartige Waldbestände in kleinerer bis mittlerer Form.¹⁷

Der Betrachtungsraum besteht aktuell aus einem teilbebauten Grundstück. Insgesamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ortsgefüges der Stadt Nastätten. Durch die Planung soll eine Nachverdichtung erfolgen und das Ortsbild harmonisch ergänzt werden.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.¹⁸

6.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftlichen oder sonstigen materiellen Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

6.8 Zusammenfassung

Bei der Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung „In der Au – 2. Änderung“ ist die Lage im Nordwesten der Stadt sowie entlang der „Paul-Spindler-Straße“ zu beachten. Dementsprechend sind durch die anthropogenen Vorbelastungen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Vergleich zu der planungsrechtlich bislang möglichen Nutzung kann festgestellt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades beiträgt, wodurch somit auch keine gravierenden Verschlechterungen für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser, Grundwasser und Versickerung zu erwarten sind. Altlasten sowie Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Aufgrund der Lage in der Stadt Nastätten erfolgen durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu erwarten.

¹⁷ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09.06.2023.

¹⁸ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,

https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmale/, Stand 09.06.2023