

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Hofacker“**  
**4. Änderung**  
- Stadt Dierdorf – Stadtteil Wienau

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

**Textliche Festsetzungen, Hinweise  
und Begründung**

In der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

<b>I. Textliche Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>I-1</b>
A. Rechtsgrundlagen.....	I-2
B. Inhalte .....	I-4
1. Bestandteile der Planung .....	I-4
2. Verbindlichkeit .....	I-4
C. Festsetzungen.....	I-5
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	I-5
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-5
D. Hinweise.....	I-6
1. Festsetzungen und Hinweise aus dem Stamplan (1996) .....	I-6
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung.....	I-12
3. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln .....	I-12
4. Hinweise zu vorhandenen Leitungen.....	I-13
E. Anerkennungsvermerk.....	I-14
<b>II. Begründung .....</b>	<b>II-15</b>
A. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-16
B. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....	II-19
C. Erläuterung der Planung .....	II-26
1. Bestand .....	II-26
2. Planungsalternativen .....	II-26
3. Bauvorhaben.....	II-26
4. Flächenbilanz .....	II-28
5. Erschließung.....	II-28
6. Naturschutz und Landschaftsbild .....	II-28
D. Erläuterung der Planung und Begründung .....	II-29
E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	II-30
F. Bearbeitungsvermerk.....	II-32

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Hofacker“**  
**4. Änderung**  
- Stadt Dierdorf – Stadtteil Wienau

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

# **I. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

In der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05. Juli 2021

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. 2694) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes V vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)

- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)

## B. Inhalte

### 1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
  - die Planurkunde und
  - die textlichen Festsetzungen
  
- Beigefügt ist eine Begründung gem. § 2a BauGB

### 2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 1,0 mm - abgegriffen werden.

## **C. Festsetzungen**

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen des Stammpplanes sowie der bisherigen Änderungen bleiben von der vorliegenden 4. Änderung unberührt und gelten künftig analog zu den in der 4. Änderung festgesetzten Flächen.

### **2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## D. Hinweise

### 1. Festsetzungen und Hinweise aus dem Stammpfad (1996)

STADT DIERDORF  
TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET HOFACKER"

SEITE 1

**TEXTFESTSETZUNGEN**

PROJEKT-NR.: 10 396                      STAND: 29.02.96 AZ: RG-SN

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Ordnungsbereich 1 "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 2 und 3a bis d ist als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Ordnungsbereich 4 ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

2. **ZULÄSSIGKEITEN UND AUSNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

**Ordnungsbereich 1**

Im Ordnungsbereich 1 sind die in § 6 (2) BauNVO in Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

**Ordnungsbereich 2**

Im Gewerbegebiet mit der Ordnungsziffer 2 sind die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausschließlich zulässig.

Die in § 8 (2) BauNVO in Ziffer 1 (Gewerbebetriebe aller Art ...) und Ziffer 3 (Tankstellen) genannten Nutzungsarten sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

**Ordnungsbereich 3a**

Im Ordnungsbereich 3a sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. auch § 6 BauNVO).

**Ordnungsbereich 3b**

Im Ordnungsbereich 3b des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen wie Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Tischlereien, Schreinereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen und ähnliche Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (vgl. auch Schreiben des

STADT DIERDORF  
TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET HOFACKER"

SEITE 2

Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 (Az. 10615-83 150-3, wiedergegeben im Anhang der Begründung): 100 m-Abstandsklasse) (§ 1 (4) Ziff. 2 BauNVO).

**Ordnungsbereich 3c**

Im Ordnungsbereich 3c des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen wie Maschinenfabriken, Härtereien, Pressereien, Zimmereien, Autobusunternehmen, Brotfabriken, Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel und Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (vgl. auch Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 (Az. 10615-83 150-3): 200 m-Abstandsklasse) (§ 1 (4) Ziff. 2 BauNVO).

**Ordnungsbereich 3d**

Im Ordnungsbereich 3d des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen wie Speditionen, Emailieranlagen, Schwermaschinenbau, Stab- oder Drahtziehereien, Anlagen zum Abfüllen und Verpacken von Glasflaschen, zur fabrikmäßigen Nahrungsmittelverarbeitung, zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Schrauben, zum Brennen keramischer Erzeugnisse und Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (vgl. auch Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 (Az. 10615-83 150-3): 300 m-Abstandsklasse) (§ 1 (4) Ziff. 2 BauNVO).

**Ordnungsbereich 4**

Zulässig sind nur Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

In den Ordnungsbereichen 1, 2 und 4 des Bebauungsplans ist die Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. In den Ordnungsbereichen 3a bis 3d ist eine Baumassenzahl von maximal 8,0 festgesetzt.

**4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

**5. IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 23 BauGB)**

Auf einer etwa 15 m breiten Grünfläche zwischen der Feldstraße und Wirtschaftsweg soll ein mindestens 3 m hoher Lärmschutzwall für Immissionsschutzzwecke errichtet werden.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

#### Material- und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grell-bunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffteile zu vermeiden.

In den Ordnungsbereichen 1, 2 und 4 sind zudem großflächige Elemente unzulässig und sind zur Gestaltung der Außenfassaden natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

#### Dachgestaltung

In den Ordnungsbereichen 1, 2 und 4 des Bebauungsplans ist die Dachform als geneigtes Dach festgeschrieben. Dabei hat die Dachneigung im Ordnungsbereich 1 zwischen 35° und 48° zu betragen, in den Ordnungsbereichen 2 und 4 zwischen 30° und 45°. In den Ordnungsbereichen 3a bis 3d ist die Dachform frei.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schieferfarbig oder dunkelbraun, jedoch nicht rot) ausgeführt werden.

## LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### 7. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung entsprechend dem Pflanzschema im Bebauungsplan je 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens zu pflanzen:

- 5 Bäume und 25 Sträucher.

Die zu pflanzenden Gehölze sind zwingend der heimischen Laubholzflora zu entnehmen und sollen aus der Artenliste im Anhang der Begründung ausgewählt werden. Außen ist ein unregelmäßiger, etwa 1 bis 2 m breiter Krautsaum vorzulagern und extensiv zu pflegen (Pflegehinweise siehe Begründung).

### 8. IMMISSIONSSCHUTZGEHÖLZ (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen:

- 15 Bäume und 60 Sträucher.

STADT DIERDORF  
TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGBIET HOFACKER"

SEITE 4

Das Immissionsschutzgehölz ist als mehrreihige Pflanzung stufig aufzubauen, wobei die Bäume auf den mittleren Pflanzzeilen gepflanzt werden müssen. **Hinweise:** Im Bereich der Baumpflanzungen soll der Zeilenabstand 2 m betragen, im Bereich der Strauchpflanzungen 1,50 m. Die Abstände innerhalb der Zeilen sollen bei den Bäumen zwischen 1 und 1,50 m, bei den Sträuchern zwischen 0,50 und 1 m betragen.

**9. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Auf den nicht überbaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum und 5 Sträucher.

**10. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN IM ORDNUNGSBEREICH 4 (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Im Ordnungsbereich 4 sind auf mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Fläche heimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> mindestens 5 Bäume und 25 Sträucher aus der Artenliste in der Begründung zu setzen. Zwischen den Gehölzen verbleibende Bereiche sind extensiv zu pflegen (Pflegehinweise siehe Begründung). Die Pflanzflächen zur randlichen Eingrünung können angerechnet werden.

**11. PFLANZUNGEN ZUR STRASSENBEGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

**Straßenbäume**

An den öffentlichen Straßen und Wegen sind zur Gestaltung des Straßenraums gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten regionstypische Laubgehölze einer Art als Hochstämme zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste in der Begründung auszuwählen.

**Verkehrsgrün**

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Funktion "Verkehrsgrün" sind innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen zur Gestaltung des Straßenraums gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Artenliste im Anhang der Begründung zurückzugreifen.

**12. FASSADENBEGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Gebäudefassaden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Diese Festsetzung erstreckt sich auf mindestens eine Fassade je Gebäude. An den

**STADT DIERDORF  
TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGBEIT HOFACKER"**

**SEITE 5**

Fassaden sind Kletterpflanzen im Abstand von wenigstens 7,50 m zu setzen. Dabei ist auf die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Artenliste zurückzugreifen.

**13. BEGRÜNUNG DER FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Auf der Fläche für Stellplätze sind je 5 Parkstände mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen.

#### HINWEISE

**Bauverbotszone K 122:** Gemäß § 22 (1) Ziff. 1 Landesstraßengesetz sind Hochbauten bis zu einer Entfernung von 15 m ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 122 unzulässig. Untergeordnete Anlagen und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere solche der Außenwerbung, sind innerhalb dieser Bauverbotszone unzulässig.

**Oberflächenwasser:** Auf den Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen breitflächig durch den belebten Oberboden hindurch zu versickern. Als Anhaltswert für eine Versickerungsmulde können 25 m<sup>3</sup>/1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche beantragt werden. Für die Rückhaltung besonders geeignet sind Zisternen, aus denen das gesammelte Niederschlagswasser für die Toilettenspülung und Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden kann. Zur Reduzierung des Oberflächenwassers werden offenporige Beläge für Hofbefestigungen (zunächst teilweise), Mitarbeiter-Stellplätze etc. dringend empfohlen. Überschießende Wassermengen sind in Mulden zu leiten, die mit mind. 20 cm mächtigem, sandigem Oberboden ausgekleidet sind. Unter diesen Mulden können Rigolen angelegt werden. Oberflächenwasser mit Verschmutzungsgefahr ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

**Dachbegrünung:** Den Bauherren wird für die gewerblichen Bauvorhaben dringend angeraten, extensive Dachbegrünungen vorzunehmen. Diese lassen sich bei Dachneigungen zwischen 0° und 15° mit dünnen Vegetationsschichten erstellen und tragen zur Minderung des Abflusses von Oberflächenwasser bei, was auch zu Beitragsreduzierungen für Oberflächenwasser führen kann.



## 2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) wird grundsätzlich empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3032, Mail [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

## 3. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz Rübenach, Tel. 02606/961114.

#### 4. Hinweise zu vorhandenen Leitungen

Die Fläche der einzutragenden Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG u. d. Verbandsgemeindewerke Dierdorf darf weder überbaut, noch bepflanzt werden.

E. Anerkennungsvermerk

<b>Anerkannt:</b>  Stadt Dierdorf Thomas Vis Stadtbürgermeister  ..... Dierdorf, .....
---

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Hofacker“**  
**4. Änderung**  
- Stadt Dierdorf – Stadtteil Wienau

Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland - Pfalz

## **II. Begründung**

In der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05. Juli 2021

## A. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Wienau und ist umgeben von Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet wird derzeit als „gewerbliche Baufläche“ und „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrs-/Verkehrsstraße“ dargestellt. Bei Verfahren nach § 13a BauGB ist es nicht erforderlich, dass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen. Nach Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall ist keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwarten. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

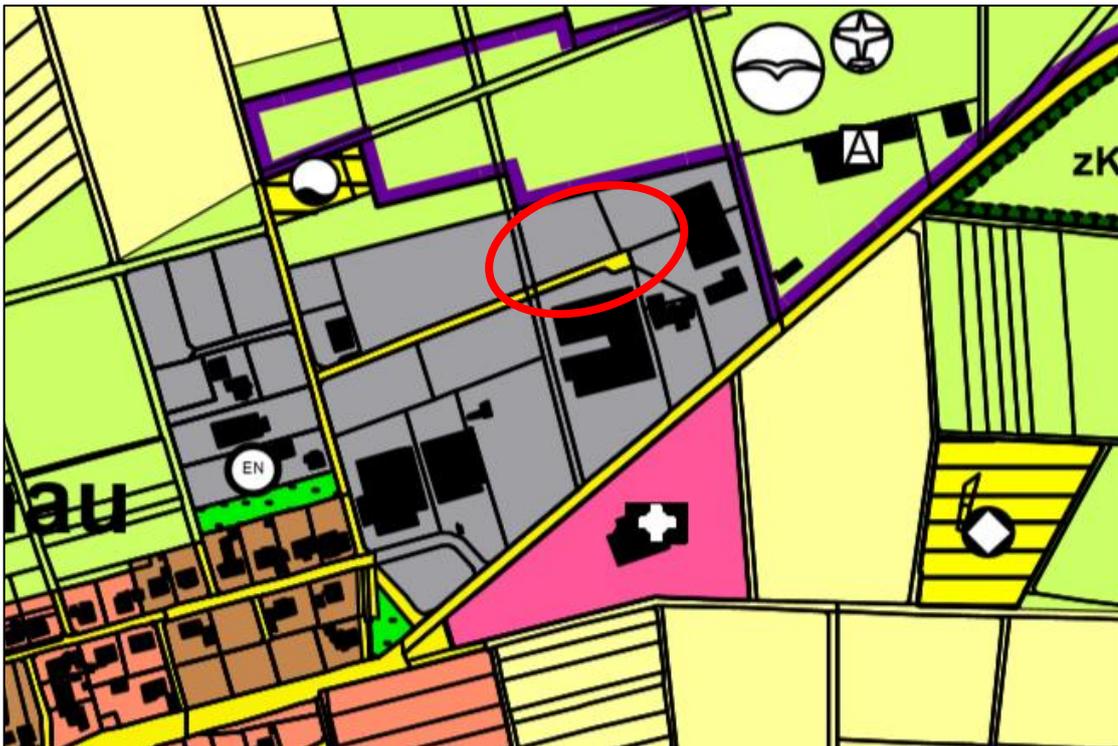


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Dierdorf

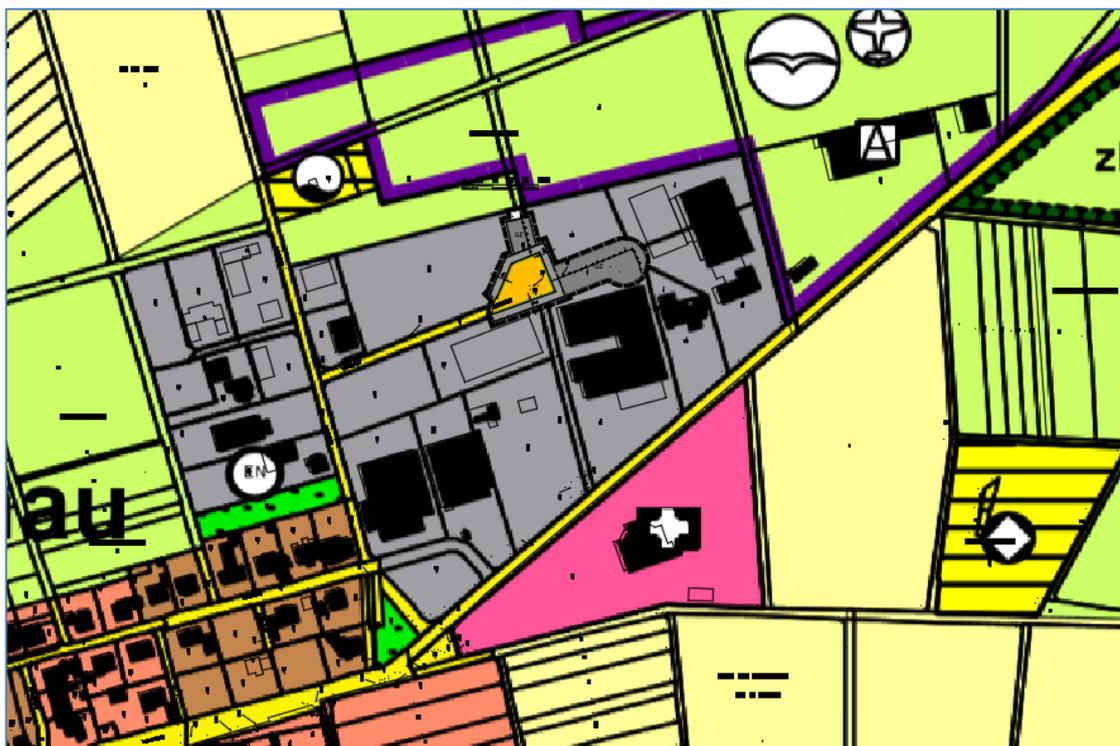


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Bebauungsplanänderung (VG Dierdorf)

### Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird für das Plangebiet „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

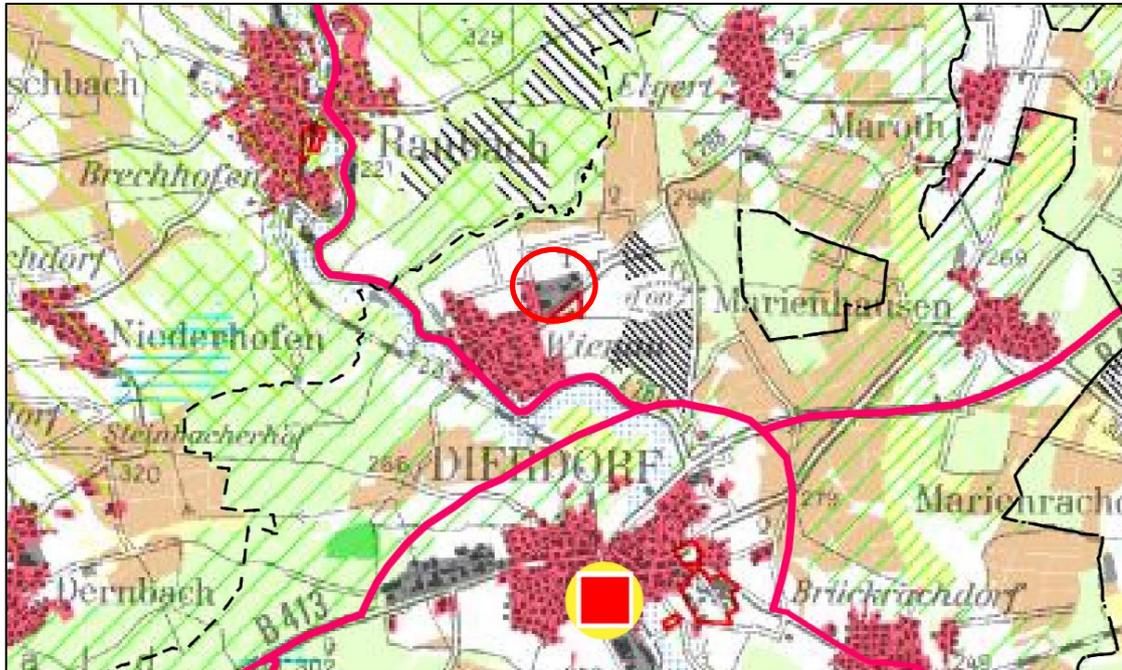


Abb. 3: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017

### Schutzgebiete

Schutzgebiete oder naturschutzfachlich relevante Flächen sind von der Planung nicht betroffen

## B. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Wienau und umfasst die Flurstücke 9/2, 9/10, 9/11 (tw.), 9/18 (tw.), 10/2 (tw.), 10/7 (tw.), 10/13 (tw.), 10/14 (tw.), 78/2, 78/4, 78/5, 78/9 (tw.) Flur 9, Gemarkung Wienau.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtgröße von rund 3152 m<sup>2</sup>. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich (§30 BauGB) und soll nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern (siehe nachfolgende Seite), noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Ebenso besteht keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ungeachtet dessen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Während ein ca. 573 m<sup>2</sup> großer, ehemals als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesener Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt wird, werden ca. 514 m<sup>2</sup> ehemals als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Versiegelungsgrad einer Gewerbefläche bleibt mit 80 % unter der einer Straße, die annähernd vollständig versiegelt wird. Die Art der zulässigen Gewerbenutzung einschließlich der Vorgaben zu den unterschiedlichen Ordnungsbereichen bleibt von der Änderung unberührt.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Verkehrsflächen sowie verkehrsbegleitende Grünflächen und Intensivgrünland.

Das östlich der im Rahmen der 4. Änderung geplanten Wendeanlage ansässige Unternehmen plant eine Erweiterung in westliche Richtung und die Errichtung eines Parkplatzes. Damit kann die Verkehrsfläche verkürzt und die erforderliche Wendeanlage verlagert werden. Der nicht mehr erforderliche Teil der Verkehrsfläche aus der 1. Änderung wird als Gewerbefläche festgesetzt. Zudem wird eine vormals Richtung Norden vorgesehene Wirtschaftswegeverbindung ebenfalls als Gewerbefläche festgesetzt. Die Baugrenzen werden an die Lage der neuen Wendeanlage angepasst.

### Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für die Ordnungsbereiche 3c und d ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Als Art der Betriebe und Anlagen sind im Ordnungsbereich 3c gem. Stammpplan „(...) Betriebe und Anlagen wie Maschinenfabriken, Härtereien, Pressereien, Zimmereien, Autobusunternehmen, Brotfabriken, Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel und Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (...) (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).“

Als Art der Betriebe und Anlagen sind im Ordnungsbereich 3d gem. Stammpplan „(...) Betriebe und Anlagen wie Speditionen, Emaillieranlagen, Schwermaschinenbau, Stab- oder Drahtziehereien, Anlagen zum Abfüllen und Verpacken von Glasflaschen zur fabrikmäßigen Nahrungsmittelverarbeitung, zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Schrauben, zum Brennen keramischer Erzeugnisse und Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (...) (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).“

#### Maß der Nutzung

Als Maß der der baulichen Nutzung ist in den Ordnungsbereichen 3c und 3d eine Baumassenzahl von maximal 8,0 festgesetzt.

#### UVP-Vorprüfung

Gemäß Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1 Satz 1) LUVPG (UVPG Rheinland-Pfalz) muss nach Nr. 3.5 für den Bau öffentlicher Straßen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (s. § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG) durchgeführt werden, um die UVP-Pflicht zu prüfen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Verlegung des Wendehammers um ca. 60 m nach Westen, womit sich die öffentliche Straße „Feldstraße“ verkürzt und ein bislang als Gewerbegebiet und Wirtschaftsweg ausgewiesener Bereich als öffentliche Straße festgesetzt wird. Der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofacker“ ehemals geplante Wendehammer wurde in dieser Form nicht umgesetzt.

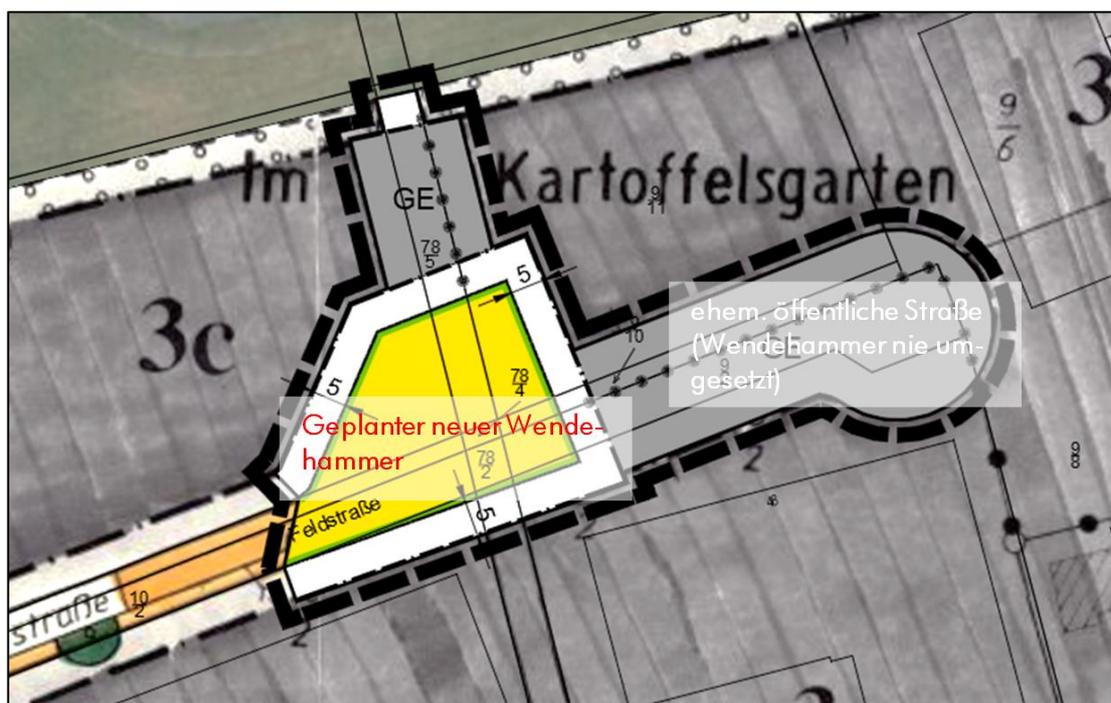


Abb. 4: Ausschnitt 4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofacker“, Dez. 2020

Da im UVPG § 7 Abs. 2 Satz 1 des UVPG die standortbezogene Vorprüfung und nicht die allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht geregelt ist, beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf § 7 Abs. 1 und Anlage 3 des UVPG.

### Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

#### **1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens**

Durch die Erweiterung der Feldstraße (Wendehammer) werden ca. 658 m<sup>2</sup> Intensivgrünland überplant, weitere 248,5 m<sup>2</sup> bestehen bereits als öffentliche Straße. Die Straße ist dabei, soweit technisch möglich, an das bestehende Gelände angepasst. Für den durch die öffentliche Verkehrsfläche überplanten Bereich besteht bereits Baurecht (Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. öffentlicher Verkehrsfläche im Stamplan).

#### **1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten**

Der neue Wendehammer dient der Schaffung einer Wendemöglichkeit für LKW Außerhalb des östlich der Planung liegenden Betriebsgeländes, welches bisher als Wendemöglichkeit genutzt wurde. Außerdem wird der bisher im Bebauungsplan dargestellte, jedoch nie umgesetzte Wendehammer so platziert, dass ideale Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung des östlich an die Planung grenzenden Betriebs geschaffen werden. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofacker“, im Rahmen welcher, als Verfahren gem. § 13a BauGB, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

#### **1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Rahmen der Errichtung des Wendehammers werden ca. 658 m<sup>2</sup> Intensivgrünland versiegelt. In diesem Bereich wird die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden verhindert und der Boden verdichtet. Ebenso steht die versiegelte Fläche nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung. Durch die Versiegelung von 658 m<sup>2</sup> Intensivgrünland ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten.

#### **1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes**

Durch die Errichtung des Wendehammers sind keine Abfälle im Sinne des § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu erwarten. Der bei der Maßnahme entstehende Erdaushub wird ordnungsgemäß entsorgt oder für Geländeangleichungen im Rahmen weiterer Baumaßnahmen im Gewerbegebiet verwendet.

### **1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Während der Bauphase können Staub-, Geruchs- oder Lärmemissionen auftreten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Erhebliche Umweltverschmutzung und Belästigung sind durch das vorliegende Vorhaben nicht zu erwarten.

### **1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen**

Ein relevantes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen ist durch den neuen Wendehammer und die damit verbundene Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs nicht zu erwarten.

### **1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch den neuen Wendehammer nicht zu erwarten.

### **2.1 bestehende Nutzung des Gebietes**

Der Wendehammer wird auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche errichtet sowie teilweise im Bereich einer bestehenden Verkehrsfläche (Feldstraße). Die Fläche dient aufgrund ihrer intensiven Nutzung voraussichtlich nicht als Lebensraum für geschützte Tier- oder Pflanzenarten und ist bei einem „Rückbau“ zeitnah regenerationsfähig.

## **2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen**

In der Umgebung des Plangebiets ist die Art der durch den neuen Wendehammer in Anspruch genommenen Fläche (Intensivgrünland) in großem Umfang verfügbar. Die Fläche dient aufgrund ihrer Biotopausstattung voraussichtlich nicht als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten und ist nach einem „Rückbau“ zeitnah regenerationsfähig.

### **2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

### **2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

### **2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es sind keine Nationalparke und Nationale Naturmonumente betroffen.

### **2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

### **2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es sind keine Naturdenkmäler betroffen.

### **2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

### **2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe betroffen.

### **2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes**

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiet sind nicht betroffen. Sonstige Wasserschutzgebiete oder Risikogebiete sind im und um das Plangebiet nicht bekannt.

### **2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.**

Es sind keine solchen Gebiete betroffen.

### **2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes**

Es sind keine solchen Gebiete betroffen.

### **2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.**

Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften im Plangebiet bekannt (Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler- Kreis Neuwied).

### **3.1 Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind**

Umweltauswirkungen der Planung sind im Wesentlichen die nachhaltige Versiegelung von ca. 658 m<sup>2</sup> Intensivgrünland. Ein Teil der Anwohner der Feldstraße ist insoweit von der Planung betroffen, dass der Verkehr in das Gewerbegebiet an ihren Wohnhäusern vorbeigeführt wird. Eine erhebliche Mehrbelastung durch Verkehrslärm für die Anwohner ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten werden kurzzeitig voraussichtlich Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen verursacht. Diese Auswirkungen sind durch die zeitliche Begrenzung auf die Bauarbeiten als nicht relevant zu bewerten.

### **3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

### **3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen**

Die in 3.1 aufgeführten Auswirkungen sind als nicht schwer oder planungsrelevant einzustufen. Außerdem sind keine komplexen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

### **3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Versiegelung von ca. 658 m<sup>2</sup> Grünland sowie die Verdichtung des Bodens lassen sich bei der Errichtung der Straße nicht vermeiden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass daraus erhebliche negative Auswirkungen resultieren. Die Auswirkungen auf die Anwohner im Umfeld (Veränderung im Landschaftsbild, potentiell mehr Verkehr in das Gewerbegebiet durch Betriebserweiterung) lassen sich ebenfalls nicht vermeiden.

### **3.5 voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die Erzeugung von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ist auf die Phase der Bauarbeiten beschränkt. Die Versiegelung der Fläche und die Auswirkungen auf die Anwohner durch die geplante Betriebserweiterung eines ortsansässigen Betriebs sind von unbestimmter Dauer. Die durch das Vorhaben bedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zwar nicht Umkehrbar, jedoch auf die Dauer der Nutzung der Straße beschränkt.

### **3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben**

Die Auswirkungen des Wendehammers stehen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung. Die Errichtung des Wendehammers ist Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Betriebserweiterung.

Für den durch die öffentliche Verkehrsfläche überplanten Bereich besteht bereits Baurecht (Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. öffentlicher Verkehrsfläche im Stamplan).

### **3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern**

Die beschränkte Fläche, die im Gewerbegebiet Hofacker zur Erweiterung der gewerblichen Bebauung zur Verfügung steht, begrenzt gleichsam das Erweiterungspotenzial des ortsansässigen Betriebs und das dadurch entstehende Verkehrsaufkommen. Weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet.

### Fazit / Einschätzung der Erheblichkeit

Auf Grundlage der vorgenannten Einschätzungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Errichtung der neuen Straße (Wendehammer) nicht zu erwarten, insbesondere, da keine hochwertigen und/oder naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Biotope betroffen sind. Die potentiellen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben bei ca. 658 m<sup>2</sup> ein geringes Ausmaß, keinen dauerhaft grenzüberschreitenden Charakter, sind nicht komplex und potentiell reversibel. Im Fall der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und nach der Prüfung der zuvor Genannten Kriterien nach Anlage 3 UVPG keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es besteht somit kein erkennbarer Ausschlussgrund für ein Verfahren nach § 13a BauGB.

## C. Erläuterung der Planung

### 1. Bestand

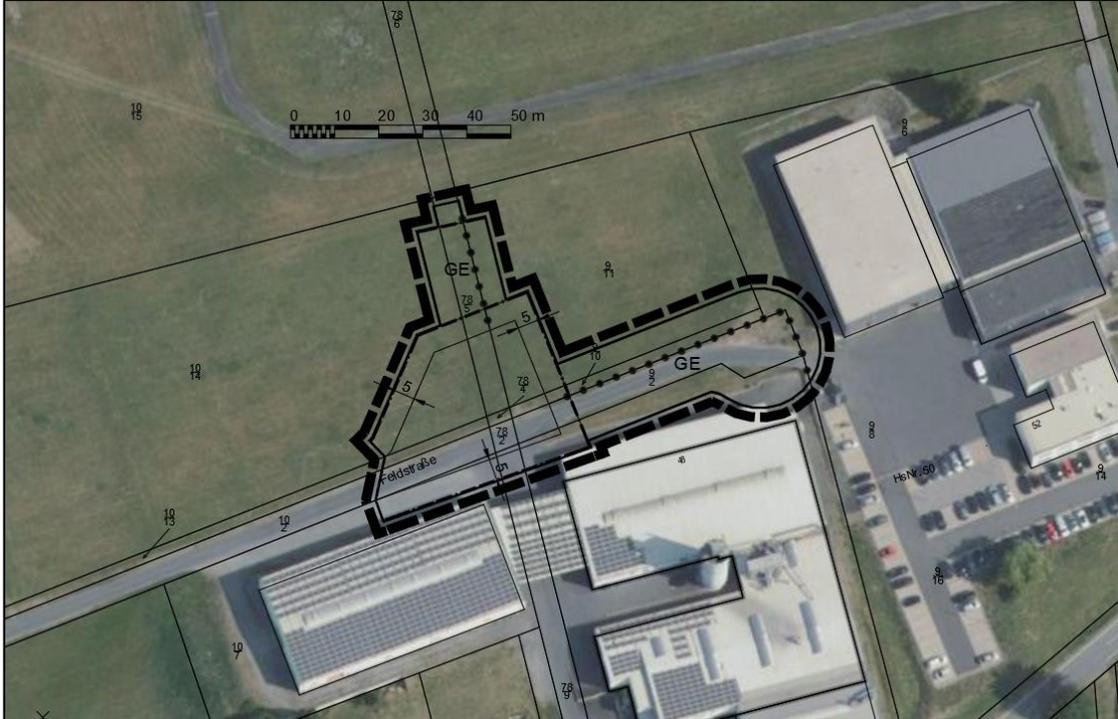


Abb. 5: Luftbild (Quelle: geoportal.rlp.de)

Im Plangebiet befinden sich Verkehrsflächen, Gewerbeflächen, verkehrsbegleitende Grünflächen und Intensivgrünland.

### 2. Planungsalternativen

Eine Alternative wäre, den Bebauungsplan nicht zu ändern, mit der Folge, dass die bestehende Wendeanlage, welche nach Darstellung im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan nicht mehr den Anforderungen an die Funktionsfähigkeit einer solchen Anlage entspricht, unzureichend Platz für das Wenden von Lastzügen und Sattelzügen bieten würde. Ein besser geeigneter Standort für die geplante Wendeanlage steht nicht zur Verfügung. Zudem wäre ohne Änderung des Bebauungsplanes die Umsetzung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens nicht möglich.

### 3. Bauvorhaben

Das östlich der geplanten Änderung liegende Unternehmen plant eine Erweiterung in westliche Richtung und die Errichtung eines Parkplatzes. Damit kann die im Stammplan festgesetzte Verkehrsfläche verkürzt und die erforderliche Wendeanlage um ca. 60 m in westliche/südwestliche Richtung verlagert werden. Die nicht mehr erforderliche Verkehrsfläche aus der 1. Änderung wird als Gewerbefläche festgesetzt. Zudem

wird eine vormals Richtung Norden vorgesehene Wirtschaftswegeverbindung ebenfalls als Gewerbefläche festgesetzt. Die Baugrenzen werden an die Lage der neuen Wendeanlage angepasst.



Abb. 6: Auszug aus der Planung der neuen Straße und Wendeanlage vom 29.09.2020 Planungsbüro Dittrich

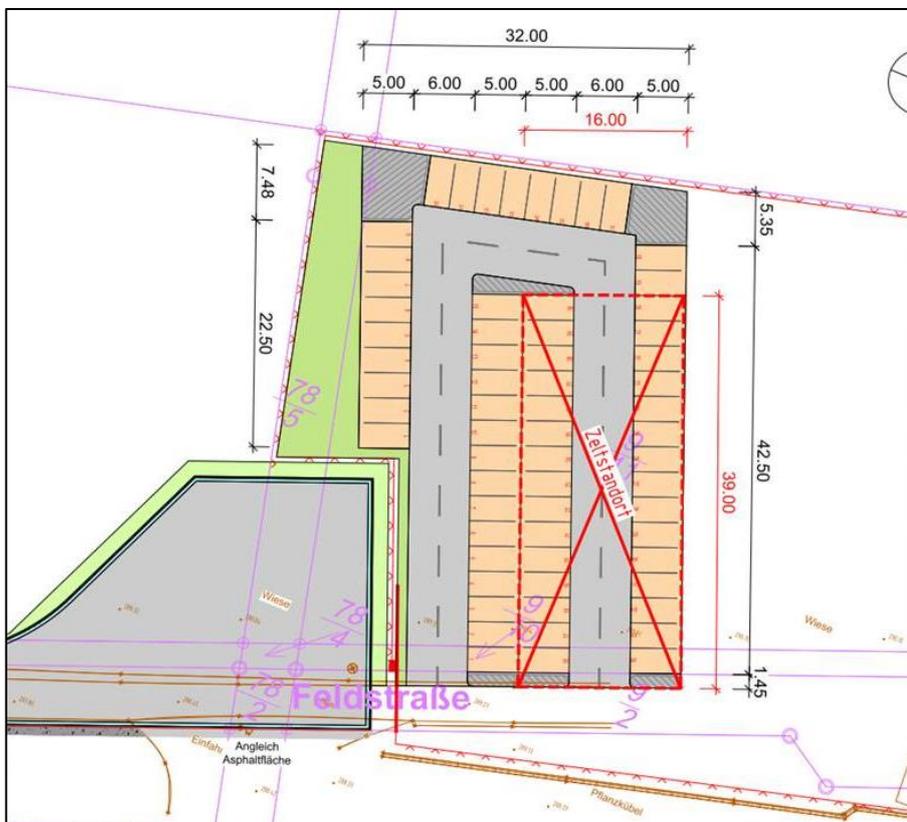


Abb. 7: Auszug aus der Vorhaben-/ Parkplatzplanung vom 25.09.2020 (Planungsbüro Dittrich)

#### 4. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3152 m <sup>2</sup>
GE (überbaubare Flächen)	ca. 1557 m <sup>2</sup>
GE (nicht überbaubare Flächen)	ca. 689 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 906 m <sup>2</sup>

#### 5. Erschließung

##### Verkehrerserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstraße „Feldstraße“, welche an die Kreisstraße K122 angebunden ist.

#### 6. Naturschutz und Landschaftsbild

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ungeachtet dessen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Stammpplan von 1996 keine Zulässigkeit von zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

## D. Erläuterung der Planung und Begründung

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Stammpplanes für die Ordnungsbereiche 3c und 3d behalten ihre Gültigkeit.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Als Art der Betriebe und Anlagen sind im Ordnungsbereich 3c gem. Stammpplan *„(...) Betriebe und Anlagen wie Maschinenfabriken, Härtereien, Pressereien, Zimmereien, Autobusunternehmen, Brotfabriken, Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel und Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (...) (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).“*

Als Art der Betriebe und Anlagen sind im Ordnungsbereich 3d gem. Stammpplan *„(...) Betriebe und Anlagen wie Speditionen, Emaillieranlagen, Schwermaschinenbau, Stab- oder Drahtziehereien, Anlagen zum Abfüllen und Verpacken von Glasflaschen zur fabrikmäßigen Nahrungsmittelverarbeitung, zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Schrauben, zum Brennen keramischer Erzeugnisse und Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (...) (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).“*

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Stammpplanes für die Ordnungsbereiche 3c und 3d behalten ihre Gültigkeit.

*„In den Ordnungsbereichen 3a bis 3d ist eine Baumassenzahl von maximal 8,0 festgesetzt.“*

### Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Die vorliegende Änderung bezieht sich auf die Umwidmung von bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen zu Gewerbegebiet.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Planung sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigt. Eine Entfernung von Gehölze ist im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht notwendig. Im Rahmen der Änderung werden 3 im Stammpplan vorgesehene Gehölzpflanzungen überplant. Die textlichen Festsetzungen des Stammpplans sehen unter „11. Pflanzungen zur Straßenbegrünung (§9 (1) Ziff. 25a BauGB)“ die Pflanzung von Straßenbäumen vor. Da sich die Fläche der öffentlichen Verkehrsstraße um ca. 60 m verkürzt, sind im Bereich der Wendeanlage keine Gehölzpflanzungen festgesetzt.

### Schutzgüter Boden und Wasser

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Im Rahmen der Betriebserweiterung und Bau eines Parkplatzes werden Flächen versiegelt, was in ähnlichem Ausmaß durch die Umsetzung des Stammpplanes zu erwarten gewesen wäre. Dieser Eingriff gilt gem. § 13a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

### Schutzgut Klima/Luft

Die Auswirkungen auf das Lokalklima durch Flächenversiegelung gelten gem. § 13a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

### Schutzgut Landschaft

Auch die Eingriffe in die Landschaft gelten bei Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen der westlich, südlich und östlich vorhandenen Bebauung sind keine großräumigen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Anhaltspunkte für Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vor.

### Wechselwirkung der Schutzgüter

Das Plangebiet wurde bereits weitgehend so verändert (Verkehrsflächen, Intensivgrünland), dass es keine natürlichen oder naturnahen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern mehr gibt.

### **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

#### Entwicklung ohne Bebauungsplanänderung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Flächenversiegelungen in ähnlichem Ausmaß wie auf Grundlage der vorliegenden Planung zu erwarten.

#### Entwicklung mit Bebauungsplanänderung

Mit Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung geschaffen.

## F. Bearbeitungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

---

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)

