

**STADT DIERDORF  
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF**

---

**Begründung  
zur 8. Änderung des  
Bebauungsplans Gewerbepark  
„Märker Wald / B 413“**

**Schlussfassung  
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
STADT DIERDORF**

---

Stand: 14. Nov. 2020  
Projekt-Nr.: 12 703

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND BESTANDSSITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALT</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE KURZBEWERTUNG</b>	<b>10</b>



## 1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZECK DER PLANUNG

Die Stadt Dierdorf sieht die 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald / B 413“ vor. Die Stadt Dierdorf gehört zur gleichnamigen Verbandsgemeinde und ist im Landkreis Neuwied gelegen. Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Dierdorf, nördlich der Bundesstraße B 413. Zur besseren Veranschaulichung wird in der nachfolgenden Abbildung eine Topographische Karte der Stadt abgebildet, auf der die Lage des Planänderungsgebietes rot umkreist wurde.



**Abb.: Lage des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

Die Änderungsfläche umfasst die Flurstücksnummern 85/32, 85/14, 85/11, 85/12, 85/13, 85/30 und 97/2 in der Flur 4, Gemarkung Dierdorf und befindet sich innerhalb des bebauten Zusammenhangs einer festgesetzten Gewerbegebietsfläche. Der Geltungsbereich der 8. Planänderung weist eine Größe von ca. 5.615 m<sup>2</sup> auf.

Anstoß für die vorliegende Änderungsplanung ist ein konkretes gewerbliches Bauvorhaben in diesem Bereich (im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ordnungsbereich 4 bezeichnet). Hier wurden bereits in den 1980er-Jahren vor Aufstellung des Bebauungsplanes Musterhäuser einer Fertigbau-firma errichtet. Diese wurden im Rahmen der damaligen Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen, welche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgehalten werden sollen, übernommen. Entsprechend wurde in den Textfestsetzungen für diesen Ordnungsbereich - abweichend von den Festsetzungen für die übrigen Ordnungsbereiche - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Inzwischen dienen diese Musterhäuser der privaten Wohnnutzung.

14. November 2020

Die Stadt Dierdorf sieht nun eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die übrigen Ordnungsbereiche vor – welches im Zusammenhang mit dem konkreten gewerblichen Bauvorhaben geändert werden soll. Dies ist erforderlich, um eine an die Anforderungen möglicher Gewerbetreibender angeglichenere gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Somit wird eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen für den in Rede stehenden Geltungsbereich notwendig. Die Stadt Dierdorf hat daher das konkrete Bauvorhaben zum Anlass genommen, die bisherigen Festsetzungen zu prüfen und städtebaulich fortzuschreiben.

Im Rahmen der Änderungsplanung erfolgt somit die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich des verfolgten Planungsziels. Von einer Änderung zeichnerischer Festsetzungen wird abgesehen. Dies ist nicht erforderlich.

Es gelten mit Ausnahme der geänderten Textfestsetzungen weiterhin die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 8. Änderung. Mit Inkrafttreten der 8. Änderung gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die getroffenen, geänderten textlichen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

Da die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet (GE)) in der vorliegenden Änderungsplanung nicht geändert wird, werden die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans und des Landesentwicklungsprogramms IV weiterhin erfüllt. Gleiches gilt auch für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Verbandsgemeinde Dierdorf.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird die 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald / B 413“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## **2 RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN**

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, da durch die vorliegenden textlichen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Gleiches gilt für betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, wo wahlweise die Auslegung gemäß § 4 (2) durchgeführt werden kann.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist möglich, da aufgrund der vorgesehenen Änderungsinhalte keine Vorhaben zugelassen werden, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter und auch keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Ausweisung von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informati-

14. November 2020



onen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6<sup>a</sup> (1) BauGB und § 10 a (1) BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung wird im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Dierdorf eine Sonderbaufläche (SO E) dargestellt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen bereits bestehenden Widerspruch zwischen FNP und derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan (4. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald/ B413“). Somit entsprach die 4. Änderung schon nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist trotz gleichbleibender Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) der in Rede stehenden Planänderung nicht gegeben.

Besagte Darstellungen sind im Zuge einer zukünftig anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf anzupassen.

## 3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Planänderungsgebiet befindet sich wie zuvor beschrieben im Westen der Stadt Dierdorf, nördlich der Bundesstraße B 413. Es handelt sich hierbei um eine Fläche im Gewerbegebiet, in dem u.a. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sind. Erschlossen wird das gesamte Gewerbegebiet und damit auch die Plangebietsfläche über die „Königsberger Straße“, die an die B 413 anschließt und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

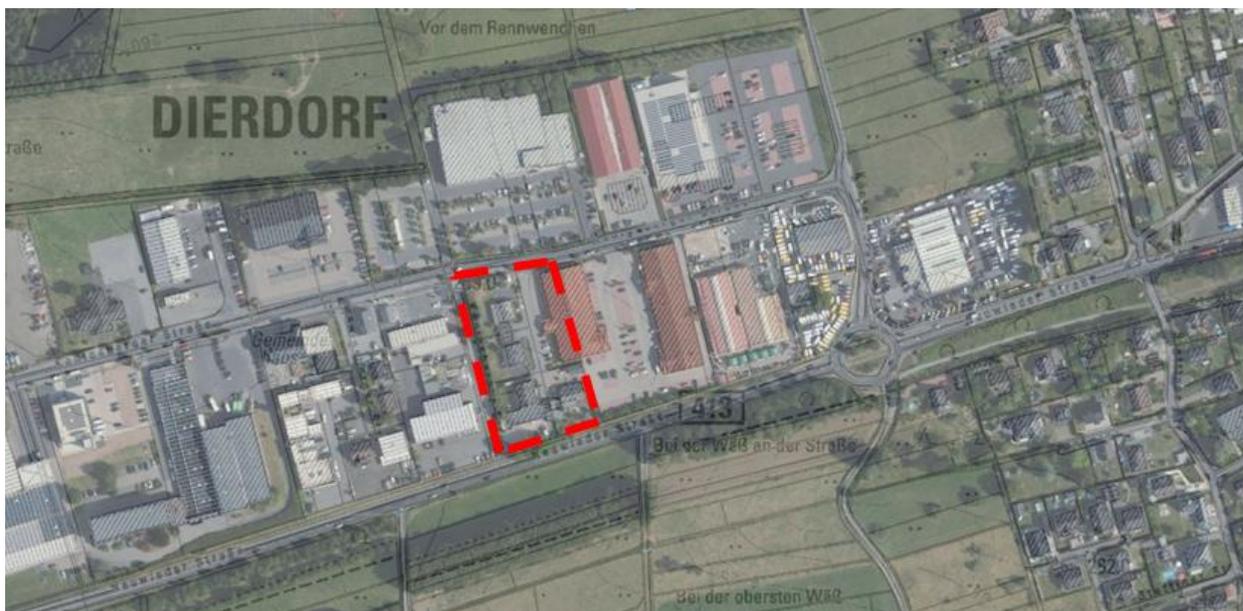
Die in Rede stehende Plangebietsfläche wird im derzeit geltenden Bebauungsplan als Ordnungsbereich 4 bezeichnet. Für diesen Bereich wird festgesetzt, dass *„nur Betriebe und Anlagen wie Tischlereien oder Schreinereien, Autolackierereien, Spinnereien oder Webereien, Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien, Bauhöfe, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (vgl. Abstandsklasse VII (100 m-Klasse) der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 1 0615-83150-3)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig [sind].“*

Es befinden sich im Plangebiet derzeit 4 Gebäude mit Garagen und Gärten, die ehemals als Musterhäuser einer Fertigbaufirma errichtet wurden. Weiterhin befindet sich im Nordosten ein Non-Food-Discounter.

Im Norden, Osten und Westen wird der in Rede stehende Geltungsbereich von gewerblicher Nutzung umgeben, wohingegen im Süden die Bundesstraße B 413 das Plangebiet begrenzt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Plangebiet in einem bereits bebauten Bereich befindet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt ein Luftbild mit rot eingezeichnetem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald / B 413“. Hieraus wird auch die Bestandssituation im Plangebiet sowie dessen Umgebung ersichtlich.





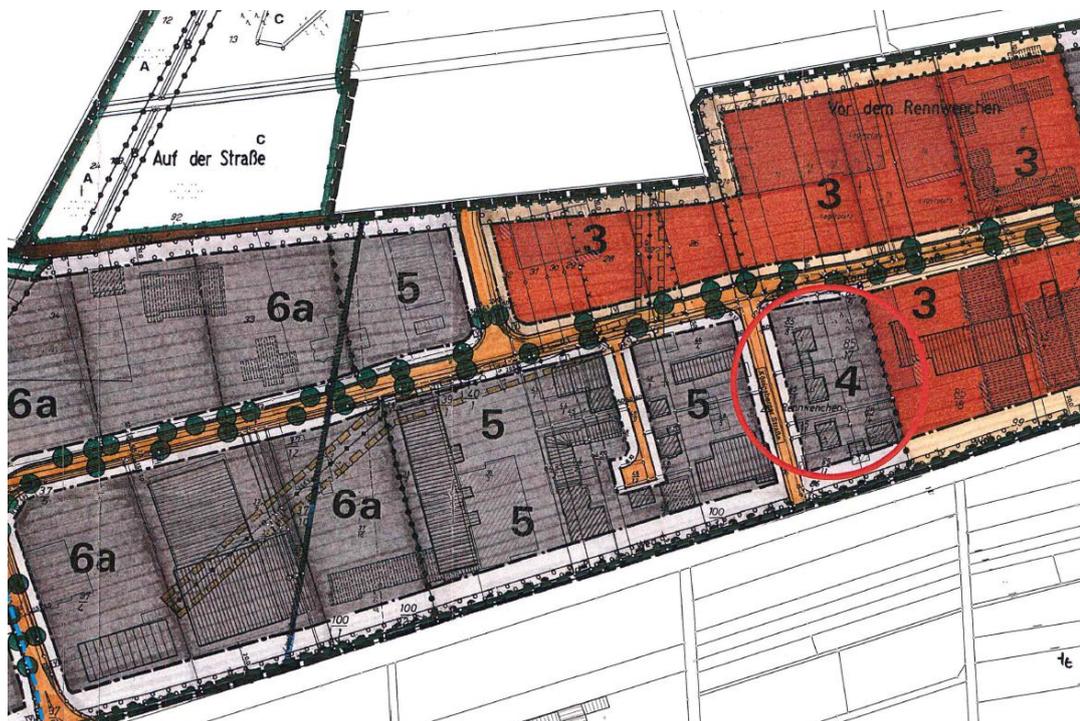
**Abb.: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald / B 413“ auf Luftbildbasis** (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung; unmaßstäblich/verändert)

#### 4 ÄNDERUNGSINHALT

Um eine für die Gewerbenutzung angeglichene Voraussetzung im Gewerbegebiet zu schaffen, ist es erforderlich das Maß der baulichen Nutzung für das Planänderungsgebiet neu zu definieren. Hierdurch wird auch ein einheitlicher Gebietscharakter verstärkt und trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Des Weiteren ist eine Anpassung zur Festsetzung Nummer 7 „Höhenlage der Baukörper“ vorgesehen. Auch soll die Nutzungsschablone aus den zuvor genannten Gründen abgepasst werden.

Die Änderungen betreffen den Ordnungsbereich 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans. In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt aus der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplans abgebildet; der relevante Ordnungsbereich 4 wurde zur besseren Übersicht rot umkreist.

14. November 2020



**Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
Gewerbepark „Märker Wald / B 413“.**

Es werden im Detail folgende Festsetzungen geändert:

- 1. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt ersetzt und damit geändert:**

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)**

*In den Ordnungsbereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6a und 6b wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 als Höchstgrenze festgesetzt.*

Erläuterung: Durch die Ergänzung der Ziffer 4 (und die damit einhergehende Einbeziehung des Ordnungsbereichs 4 aus der vorherigen Abb.) in die Ursprungsfestsetzung, gilt die Festsetzung einer GRZ 0,6 und einer BMZ 6,0 nunmehr auch für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich.

- 2. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 wird wie folgt ersetzt und damit geändert:**

**7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)**

*Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten, angrenzenden natürlichen Gelände liegen.*

*Im Ordnungsbereich 1 ist eine Traufhöhe von maximal 5,00 m über der höchsten angrenzenden Geländeoberkante festgesetzt.*

14. November 2020

In den Ordnungsbereichen 2, 3, 4, 5, 6a und 6b wird eine maximale Traufhöhe von 12,00 m über der höchsten angrenzenden Geländeoberkante festgesetzt.

Erläuterung: Durch die Ergänzung der Ziffer 4 (und die damit einhergehende Einbeziehung des Ordnungsbereichs 4) in die Ursprungsfestsetzung, gilt die vorstehende Festsetzung nun auch für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich.

**3. Die nachfolgende Nutzungsschablone wird für den Geltungsbereich der 8. Änderung ersetzt und damit geändert:**

<b>2</b> <b>4</b>	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	<b>GE</b>	- TH = 12,0 m
<b>5</b> <b>6a</b>	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
	<b>0,6</b>	<b>6,0</b>
<b>6b</b>	Bauweise	Dachform
	<b>a</b>	<b>frei</b>

**Abb.: Nutzungsschablone für den Geltungsbereich der 8. Änderung.**

Erläuterung: Durch die Ergänzung der Ziffer 4 (und die damit einhergehende Einbeziehung des Ordnungsbereichs 4 aus dem wirksamen Bebauungsplan) in der Nutzungsschablone, gilt die Festsetzung nun auch für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich.

**Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 8. Änderung aufgehoben.**

Die Änderung der Textfestsetzungen bezieht sich ausschließlich auf den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Geltungsbereich, der innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbe „Märker Wald / B 413“ liegt. Dort wird dieser Bereich als Ordnungsbereich 4 bezeichnet bzw. festgesetzt.



**Abb.: Geltungsbereichskarte zur Bebauungsplanänderung**

(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Es werden keine weiteren Änderungen am Planwerk vorgenommen. Die sonstigen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald / B 413“ haben weiterhin Bestand.

Da sich die Planänderungen nur auf Änderungen der Textfestsetzungen beziehen, wird der Bebauungsplan als „textlicher Bebauungsplan“ geändert bzw. aufgestellt.

Für den Rechtsplan wird auf das entsprechende Dokument des „textlichen Bebauungsplans“ verwiesen.

Gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied vom 05.08.2020 wird darauf hingewiesen, dass die **Löschwasserversorgung** mittels Hydranten sowie die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen sind.

Ferner wird seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 14.07.2020 auf bestehende **Telekommunikationslinien** im Planbereich hingewiesen. Diese befinden sich jedoch überwiegend entlang der Grenze des Geltungsbereichs bzw. vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. Ausschließlich im Norden liegen diese vereinzelt innerhalb des Geltungsbereiches. Hierbei kann es sich teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

14. November 2020

## 5 LANDSCHAFTSPLANUNG

Das Planverfahren wird auf Grundlage des § 13 BauGB („Vereinfachtes Verfahren“) aufgestellt. Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

**Aus diesem Grund sind keine weitergehenden landespflegerischen Ausführungen notwendig.**

## 6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE KURZBEWERTUNG

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Der Geltungsbereich der 8. Änderung befindet sich mitten im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbepark „Märker Wald / B 413“, einem bestehenden Gewerbegebiet der Stadt Dierdorf nördlich der Bundesstraße B 413. Die Änderungsplanung entspricht dabei einem kleinflächigen Anteil und es werden lediglich textliche Änderungen vorgenommen.

Es handelt sich um eine im Bestand befindliche und zu Teilen bereits bebaute Fläche. Durch die bestehende Bundesstraße B 413 ist zudem eine entsprechende Vorbelastung (z. B. Verkehrslärm) gegeben.

Da der Geltungsbereich keine Bedeutung für den Biotopschutz darstellt, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Das in Rede stehende Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen haben entsprechend keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes und ein solches ist auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden.

14. November 2020



**Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die textliche Bebauungsplanänderung sowie dessen spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**

14. November 2020 heu-gra  
Projektnummer: 12 703  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Sarah Grajewski M. Sc.

Dierdorf, den .....

**KARST INGENIEUREGmbH**

.....  
**Thomas Vis** (Stadtbürgermeister)

14. November 2020

