

**STADT NASSAU
VERBANDSGEMEINDE NASSAU**

**Begründung zur
1. Änderung
des Bebauungsplans
“Lahntalhof“**

**F a s s u n g
für das beschleunigte Verfahren
gemäß § 13a BauGB
(frühzeitige Beteiligung §§ 3(1) und 4 (1) BauGB**

**BEARBEITET IM
PRIVATEN AUFTRAG**

Stand: 18. Nov. 2024
Projekt-Nr.: 12 938

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2	RECHTSGRUNDLAGEN	5
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	9
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Überschwemmungsgebiet der Lahn	12
5	ÄNDERUNGSINHALTE	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Erschließung	18
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.5	Umweltrelevante Festsetzungen und Hinweise / Empfehlungen im Plan	19
6	VER- UND ENTSORGUNG	20
6.1	Gebietsentwässerung	20
6.2	Löschwasser	21
6.3	Strom-, Wasserversorgung und Telekommunikation	21
7	IMMISSIONSSCHUTZ	21
8	DENKMALSCHUTZ	22
9	BODENORDNUNG	22
10	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	23

18. November 2024



10.1	Bestandssituation	23
10.2	Planungsrechtliche Bewertung	25
10.3	Eingriffsbewertung / artenschutzrechtliche Kurzbewertung	26
II	AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS	27



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Westen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lahntalhof“ der Stadt Nassau aus dem Jahr 2010 liegt im Planänderungsbereich eine städtebauliche Brachfläche. Es handelt sich um eine Fläche des Standorts der ehemaligen Gärtnerei Hermes. Da diese Nutzung schon seit Jahren aufgegeben worden ist und ein Verfall droht, soll die Fläche einer städtebaulichen Nachfolgenutzung zugeführt werden und entsprechend aufgewertet werden. Es soll hier eine seniorenrechtliche Wohnnutzung erfolgen und die Option für die Anlage eines Hotelgebäudes geschaffen werden. Die bauplanungsrechtliche Nutzung soll im Wesentlichen von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Hierzu wird bauplanungsrechtlich die 1. Änderung des Ur-Bebauungsplans „Lahntalhof“ erforderlich. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf überwiegende Teile der bisherigen Mischgebietsfestsetzung (ausgenommen das Flurstück 890/2) unter Einbeziehung der nördlich vorgelagerten (Verkehrs-) Fläche mit Wendeanlage im Westen, um die verkehrliche Erschließung aufzuzeigen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,43 ha und umfasst die Flurstücke 908/19, 908/12, 5219/7, 5213/3 (tlw.), 908/3, 908/23, 5219/8, 908/24, 5219/10, 894/12 und 893/5, Flur 11, Gemarkung Nassau.

Anstoß zur vorliegenden Planänderung wurde durch eine investorenseitige Planungsabsicht ausgelöst. Der Investor/Vorhabenträger plant den Abriss der baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei und die Errichtung der Wohnbebauung und möglicherweise eines Hotelgebäudes zu realisieren.

Die vorgesehene Planänderung betrifft sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Planungsbereich ist bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nunmehr zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage die Festsetzung gemäß § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ für die zukünftigen Wohngebäude, insbesondere für ältere Menschen, vorgesehen.



3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Stadt Nassau ist der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau und damit dem Landkreis Rhein-Lahn-Kreis zugeordnet.



Abb.: Lageübersicht des Änderungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Lahntalhof“, unmaßstäbliche Darstellung

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Bereich im westlichen Randbereich auf der nördlichen Lahnseite der Stadt Nassau. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich bereits zwei- sowie drei- bis viergeschossige Wohnbebauungen mit geneigten Dächern. Westlich grenzt ein sParkplatz an den Planungsbereich. Weiter im Westen sowie im Süden befinden sich Tennisplätze. Östlich des Änderungsbereiches wurde im Ur-Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Hier ist vor Jahren ein „Rewe“- Markt realisiert worden.

Südwestlich, in einer Entfernung von ca. 85 bis 90 m vom Änderungsbereich, fließt die Lahn, die als Gewässer II klassifiziert ist. Dadurch reicht das Überschwemmungsgebiet der Lahn teilweise bis in das Plangebiet hinein. Nördlich, etwa 45 m vom Plangebiet entfernt, verläuft die Landesstraße L 330 (Emser Straße).

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude der ehemaligen Gärtnerei stehen leer. Das ehemalige Wohngebäude wurde mit 3 Geschossen (talseitige Wirkungsweise) errichtet. Daneben liegen die Hallen der ehemaligen Gärtnerei mit einer Glas-Stahl-Baustruktur (Gewächshäuser).

Die offizielle Zufahrt zur Gärtnerei erfolgt über die Wendeanlage, die sich hinter dem Gebäude bzw. südlich der Bebauung befindet. Zwischen dem Plangebiet und der Parkplatzanlage befindet eine Grundstückseinfriedung mittels Maschendrahtzaun.

18. November 2024

Der Hinterhof ist befestigt und derzeit mit Sträuchern und Gras bewachsen. Neben dem Gebäude steht zudem ein hochstämmiger Laubbaum.



Abb.: Blick auf die ehem. Gärtnerei aus Südwesten
(Eigene Aufnahme, August 2024)



Abb.: Zufahrt zur ehemaligen Gärtnerei im Süden
(Eigene Aufnahme, August 2024)

18. November 2024



Abb.: Blick auf die nördliche Fassade der abzureißenden Gebäude
(Eigene Aufnahme, August 2024)



Abb.: Blick auf die Straße „Zum Woog“ in Blickrichtung Westen
(Eigene Aufnahme, August 2024)

18. November 2024



Abb.: Blick auf die Wendeanlage und die Parkplätze westlich des Änderungsbereichs
(Eigene Aufnahme, August 2024)

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der Regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der aktuelle und relevante Regionale Raumordnungsplan stammt aus dem Jahr 2017.

Die Stadt Nassau gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) wird die Stadt Nassau dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet und wird als Grundzentrum klassifiziert.

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines im Gesamtplan des RROP dargestellten und großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung- und Tourismus“. Gleichzeitig befindet sich der Änderungsbereich in einer Darstellung als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Hiermit wird die Zuordnung zur bebauten Siedlungslage zum Ausdruck gebracht, die auf die gewerbliche Vorgängernutzung hinweist.

Südwestlich des Plangebiets besteht ein Vorranggebiet Hochwasserschutz. Dieses schließt an das Plangebiet an, überlagert es aber nicht.

18. November 2024

Nördlich des Planänderungsbereichs verläuft die Landesstraße L 330, die im RROP 2017 als „Überregionale Straßenverbindung“ dargestellt ist.

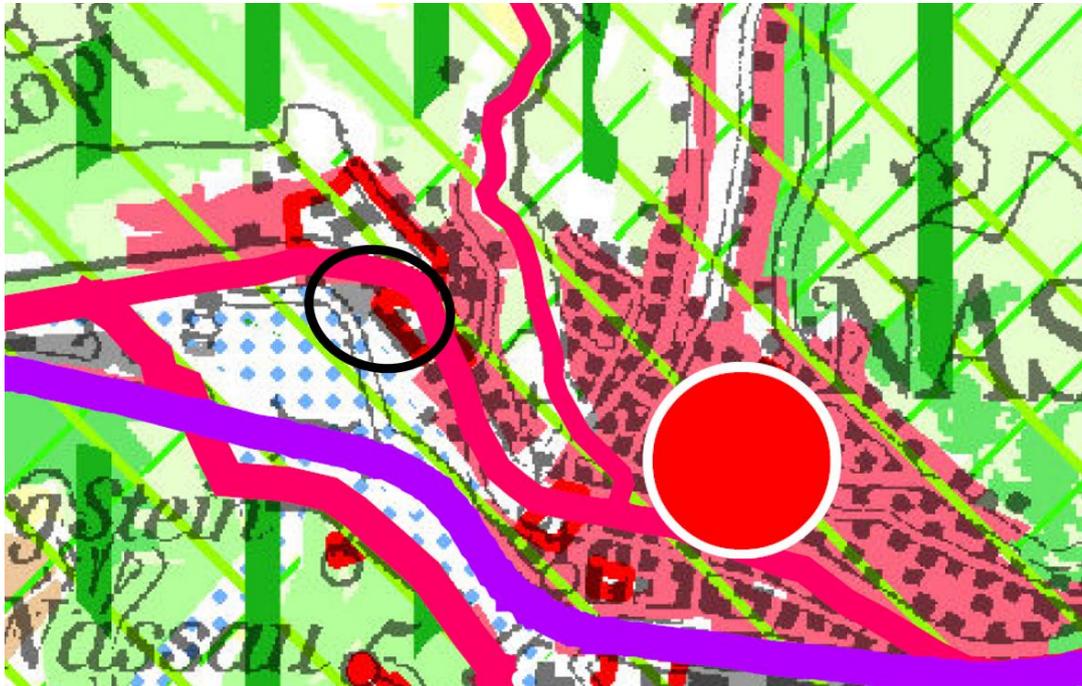


Abb.: Auszug aus dem gültigen RROP 2017 mit grober Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadt-/Umlandgefüge
(Quelle: RROP 2017, eigene Bearbeitung)

In **Vorbehaltsgebieten** soll der jeweiligen raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Gemäß der Darstellung des Grundsatzes G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und es geht lediglich um eine Planänderung von Mischgebiet in Wohngebiet. Daher sind in diesem Sinne keine Beeinträchtigungen und Konflikte durch die Nutzungsänderung zu erwarten.

In Auswertung der Aussagen des RROP und unter Berücksichtigung der Situation, dass für die Plangebietsfläche bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Bauflächenfestsetzung (derzeit Mischgebiet) vorliegt und der Flächennutzungsplan ebenfalls bereits eine Baufläche ausweist (derzeit Mischbaufläche) besteht kein planerischer Konflikt zwischen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans und Zielen sowie Grundsätzen der Regionalplanung.

18. November 2024

4.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist die Plangebietsfläche als Mischbaufläche dargestellt.

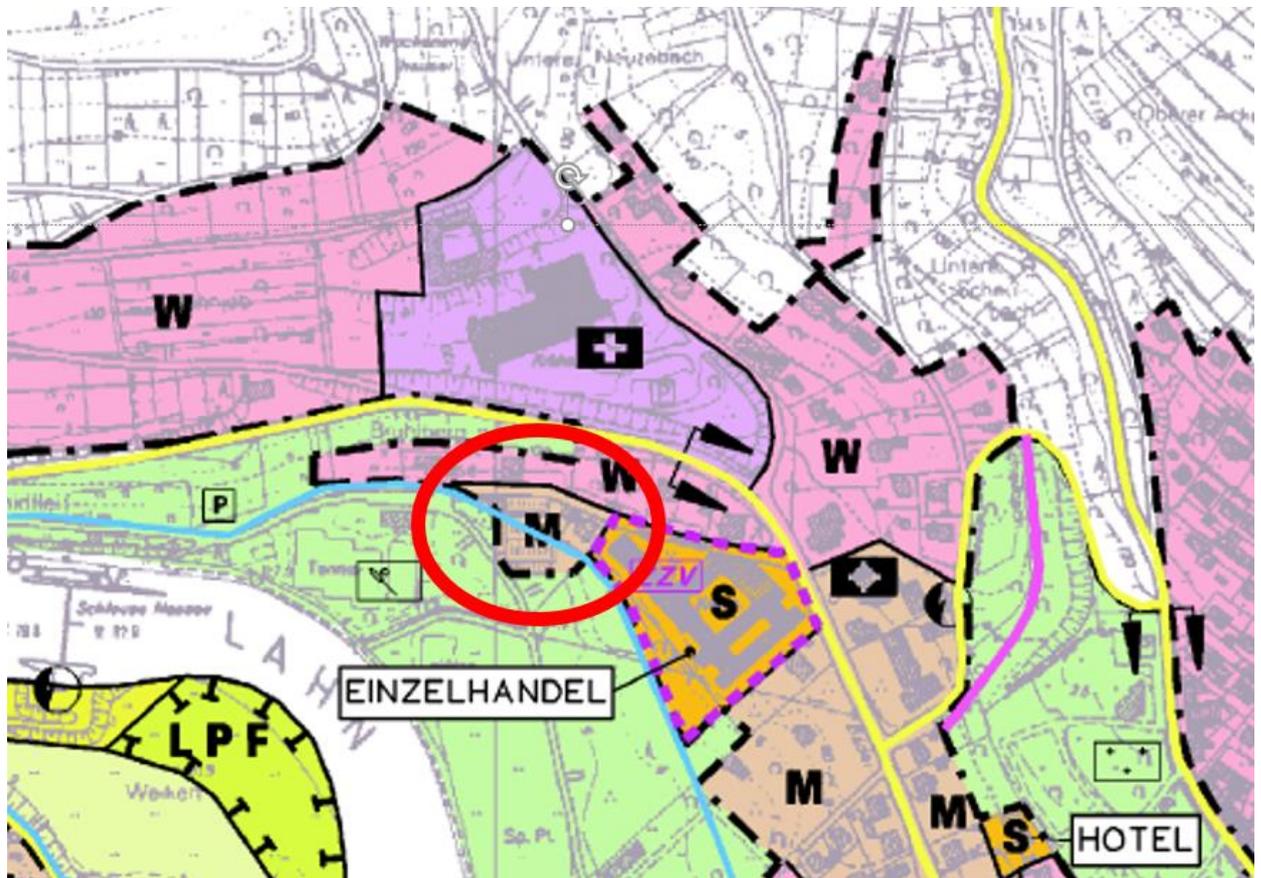


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 9. Änderung) der Verbandsgemeinde Nassau, Stadt Nassau, Planänderungsbereich rot umkreist (unmaßstäbliche Darstellung)

Der Bebauungsplan kann daher derzeit nicht formal aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei einer Abweichung des Bebauungsplans vom wirksamen Flächennutzungsplan hat der Bundesgesetzgeber durch die Rechtsgrundlage des § 13 a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB jedoch die Möglichkeit gegeben, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreicht, um eine vollständige Deckungsgleichheit der beiden Planungsebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Daher bedarf es im Verfahren nach § 13 a BauGB keiner formalen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr.2 BauGB von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da sich die vorliegende Planung in einem direkten Siedlungszusammenhang befindet, ist dies gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan auch bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufstellbar ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

18. November 2024

Die maßgebliche Überschwemmungsgrenze ist im Bebauungsplan eingetragen. Dabei verläuft die amtliche Überschwemmungsgrenze durch die ehemalige Gärtnerei und durchschneidet das Änderungsgebiet von Nordwest nach Südost und teilt es in etwa zwei Hälften.

Im Bebauungsplan erfolgte daher bereits bei der Aufstellung des Ur-Plans gemäß seinerzeitiger Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle WAB eine differenzierte Baugrenzenfestsetzung für die Bereiche innerhalb und außerhalb des amtlichen Überschwemmungsgebietes. In einer Textfestsetzung zur Baugrenzenfestsetzung werden die Zulässigkeiten festgesetzt und weitere Hinweise gegeben (entsprechend als Hinweis in der Festsetzung gekennzeichnet). Die Festsetzung und der Hinweis im Bebauungsplan lautet:

„Aufgrund des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn werden im Plangebiet zwei Baugrenzenbereiche festgesetzt (BG 1 und BG 2). Für den Baugrenzenbereich 2 gilt, dass hier bei Neubauvorhaben nur eine hochwasserangepasste Bebauung zulässig ist. Maßnahmen zur Bestandserhaltung sind zulässig.“

Hinweis: Bei Bauanträgen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Regionalstelle Montabaur zu beteiligen. Bauliche Vorhaben innerhalb des Bereichs BG 2 sind nur mit Zustimmung der SGD Nord, Regionalstelle WAB zulässig.“

Darüber hinaus wird zur Thematik ein weiterer Hinweis gegeben (in der Rubrik „Hinweise“):

Überschwemmungsgebiet der Lahn: Aufgrund des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn ist eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes nur in aufgeständerter Bauweise zulässig. Bei Bauanträgen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Regionalstelle Montabaur zu beteiligen. Bauliche Vorhaben sind nur mit Zustimmung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zulässig.

Seitens des Investors/Vorhabenträgers wurde mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz eine Vorabstimmung (bereits im März 2023) durchgeführt. Die SGD hat im Rahmen eines Ortstermins auf die rechtlichen Vorschriften verwiesen, dass in einem Überschwemmungsbereich vom Grundsatz her nicht gebaut werden darf. Sie sieht für den vorliegenden Planungsfall aber gute Chancen den Grundsatz zu durchbrechen und die gesetzliche Ausnahmeregelung anzuwenden. Maßgeblich ist, dass hier durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ein überbaubarer Grundstücksbereich (Baufenster) festgeschrieben ist. Dieser wird für die vorliegende Planung nur in geringem Umfang modifiziert, um ein sinnvolles Baufensterangebot zur Verfügung zu stellen. So wird der überbaubare Grundstücksflächenbereich am östlichen und südlichen Rand der Plangebietsfläche zurückgenommen und dafür im Osten etwas ergänzt.

Der Investor/Vorhabenträger wird eine hochwasserangepasste Bauweise für die Neubebauung vorsehen. Dabei wird das unterste Geschoss (Kellergeschoss) als aufgeständertes Geschoss ohne Aufenthaltsräume ausgeführt. Die unterste Geschossebene kann daher überflutet werden. Hier können Stellplätze untergebracht werden und Räumlichkeiten für Abstellmöglichkeiten (z.B. Fahrräder, Gartengeräte), die im Hochwasserfalle schnell geräumt werden können. Durch den Abriss der Altimmoblie und die Aufständigung von neuen Gebäuden kann mehr Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet geschaffen werden, als im derzeitigen Bestand.

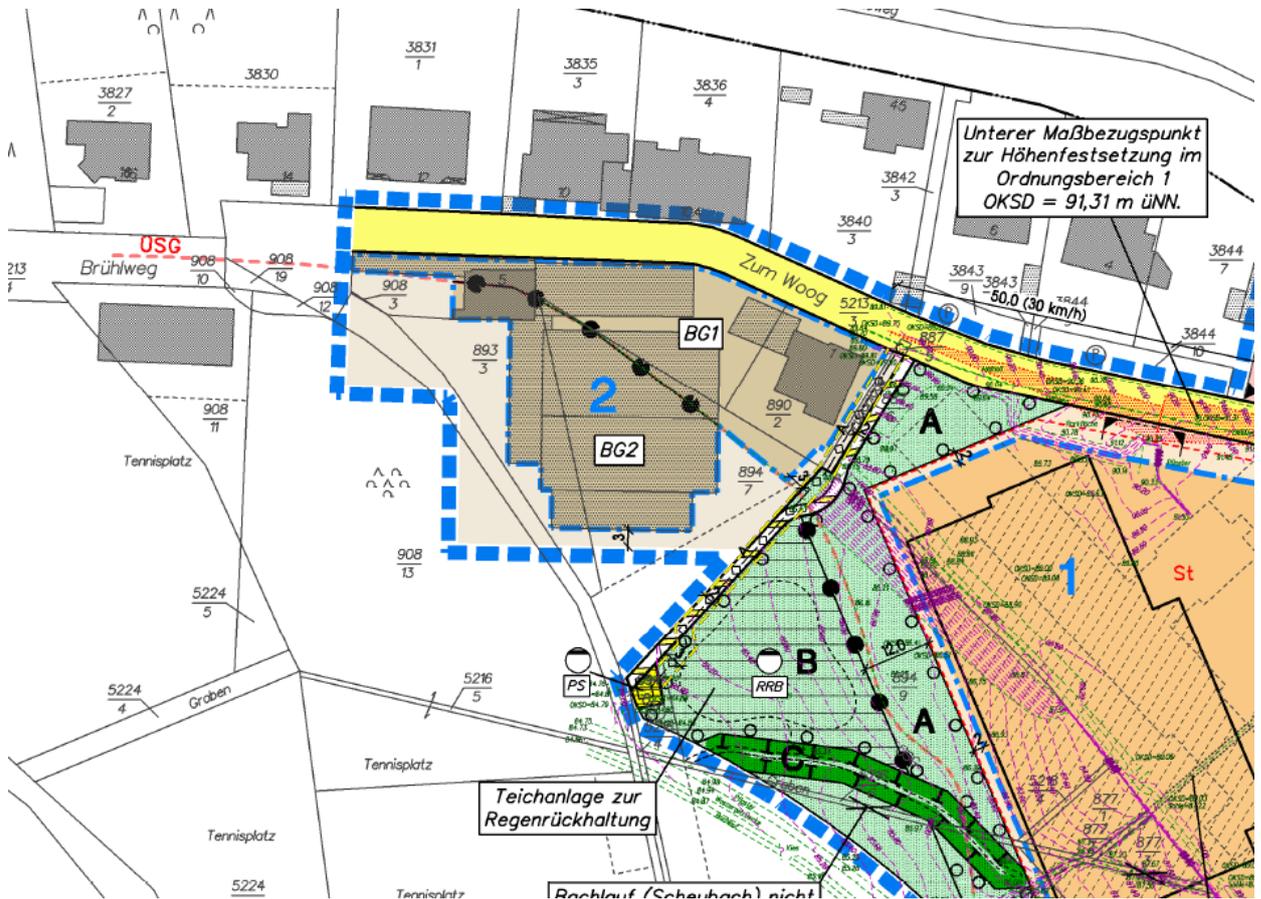
5 ÄNDERUNGSINHALTE

18. November 2024



Bei der in Rede stehenden Planänderung handelt es sich um die Schaffung von Baurecht für eine geplante Wohnnutzung auf dem ehemaligen Gärtnergelände.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lahntalhof“ aus dem Jahr 2010 wiedergegeben:



**Abb.: Auszug aus dem Ur-Bebauungsplan „Lahntalhof“, 2010
(unmaßstäblich verkleinert)**

18. November 2024



Abb.: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Lahntalhof“
(unmaßstäblich verkleinert)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planänderungsbereich wird für das ehemalige Gärtnerriegelände als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Ermöglichung von Wohnbebauung mit der Option auch ein Hotelgebäude (Beherbergungsbetrieb) zu ermöglichen.

Zur einfacheren planungsrechtlichen Ermöglichung eines Hotelgebäudes wird auf Rechtsgrundlage des (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO) nachfolgende Textfestsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. „Die Ausnahme im Sinne von § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist im Plangebiet allgemein zulässig.“ Damit wird die bisher als Ausnahme nach der BauNVO zulässige Nutzung in die allgemeine Zulässigkeit hochgestuft.

Im Plangebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Die Ausnahme der Unzulässigkeit im Sinne von § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO Tankstelle ist ebenfalls nicht zulässig. Die genannten Nutzungen/Betriebe sind am in Rede stehenden Standort kein städtebauliches Ziel und werden daher für unzulässig erklärt.

18. November 2024

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Änderung des Ur-Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,6 nicht geändert. Da die Höchstgrenzenregelung des ehemaligen § 17 BauNVO nicht mehr gilt und in § 17 BauNVO nunmehr nur noch Orientierungswerte für die verschiedenen Baugebietstypen benannt werden, ist eine GRZ 0,6 für ein WA-Gebiet zulässig.

Aufgrund der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung sowie eines möglicherweise zukünftigen Hotelgebäudes wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 festgesetzt und damit etwas erhöht (jedoch nicht verdreifacht). Im bisherigen Mischgebiet war bisher ein Wert von 0,8 für die GFZ festgesetzt. Gemäß § 20 (2) BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt hierbei, dass eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist, jedoch nicht zwingend ist. Zur Erläuterung: Bereits im baulichen Bestand liegt eine Grenzbebauung an der nördlichen Grenze des geplanten Baugrundstücks vor. Die Erschließungsstraße „Zum Woog“ steigt, ausgehend von der westlich gelegenen Wendeanlage in Richtung Osten an. Ein Gebäudeuntergeschoss/Kellergeschoss, das möglichst im Norden platziert wird, kann die topographische Situation besser ausnutzen. Auch aus Gründen der teilweisen Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet ist es sinnvoll eine zukünftige Bebauung weit am nördlichen Plangebietsrand zu platzieren, um möglichst wenig bauliche Anlage im Bereich des Überschwemmungsgebietes vorsehen zu müssen.

Bei einer neuen Bebauung sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Da das Bestandshauptgebäude der ehemaligen Gärtnerei und die Umgebungsbebauung ebenfalls durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt ist, soll auch im Plangebiet im Sinne einer Nachverdichtung eine bis zu drei Vollgeschosse umfassende Bebauung ermöglicht werden. Eine absolute maximale Höhenbeschränkung der neuen Bebauung erfolgt zudem durch die etwas weiter unten erläuterte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

Ein Kellergeschoss ist ebenfalls zulässig, es wird auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet. Entsprechende Nichtanrechnung gilt für ein aufgeständertes Geschoss ohne Aufenthaltsräume im Rahmen der Sicherstellung einer hochwasserschutzangepassten Bauweise.

Unter Berücksichtigung des Architekturentwurfs und etwas Spielraum für die Höhengestaltung werden folgende Obergrenzen für die Höhenentwicklung festgesetzt:

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

- Traufhöhe: max. 10,50 m
- Firsthöhe: max. 15,00 m

II. Gebäudetyp mit Flachdach:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 15,00 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehöhe (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Höhe von 86,0 m über NHN.

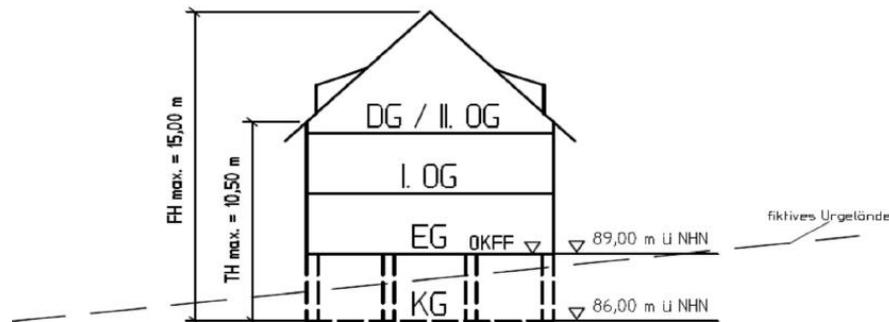


ABB.: SYSTEMSKIZZE ZUR HÖHENENTWICKLUNG (HINWEIS: BEISPIELHAFTES GEBÄUDE- UND GELÄNDEDARSTELLUNG, KEINE FESTSETZUNG)

Abb.: Systemskizze für geneigte Dächer

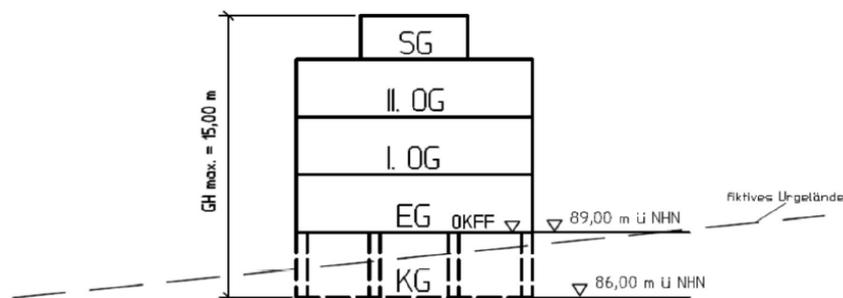


ABB.: SYSTEMSKIZZE ZUR HÖHENENTWICKLUNG (HINWEIS: BEISPIELHAFTES GEBÄUDE- UND GELÄNDEDARSTELLUNG, KEINE FESTSETZUNG)

Abb.: Systemskizze für Flachdächer

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Lahn wird die Mindesthöhe für das unterste Vollgeschoss mit Aufenthaltsräumen auf eine Höhe (Oberkante Fertigfußboden) von 89,0 m über NHN festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über **Baugrenzen**. Aufgrund des amtlichen Überschwemmungsgebietes der Lahn werden im Plangebiet zwei Baugrenzenbereiche (BG) festgesetzt (BG 1 und BG 2). Für den BG 2 gilt, dass hier bei Neubauvorhaben nur eine hochwasserangepasste Bebauung zulässig ist. Maßnahmen zur Bestandhaltung sind zulässig.

Hinweis: Bei Bauanträgen ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Regionalstelle Montabaur zu beteiligen. Bauliche Vorhaben innerhalb des Bereichs BG 2 sind nur mit Zustimmung der SGD Nord, Regional WAB zulässig.

18. November 2024

Nach dem Beteiligungsverfahren kann es erforderlich sein, dass die Aussagen entsprechend der Stellungnahmen aktualisiert / ergänzt werden.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende gemeindliche Erschließungsstraße „Zum Woog“. Eine der möglichen Zufahrten zum Plangebiet befindet sich westlich des Grundstücks an der bestehenden Wendenanlage.

Darüber hinaus bestehen im Süden zwei Zufahrtsmöglichkeiten gemäß einem notariellen Vertrag vom 01.03.2007 vom privaten Parkplatz aus, der westlich und südlich an das Plangebiet angrenzt. Eine Zufahrt liegt im Bereich der alten Torzufahrt der ehemaligen Gärtnerei bestehen. Die andere Zufahrt befindet sich am südöstlichen Grundstücksrand des Planungsbereichs und grenzt an den Wirtschaftsweg, der zwischen dem Planänderungsbereich und dem Gelände des „REWE“ verläuft.

Zur Sicherung von Bestandsleitungen wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt. Durch das Plangebiet verlaufen im Bereich der Flurstücke 5219/8 und 5219/10, Flur 11, Gemarkung Nassau Bestandsleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasserkanal der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau und Stromleitungen). Hierzu wird gemäß zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers und bediensteter / beauftragter Personen festgesetzt.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Leitungsschutzstreifens ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen und eine Überbauung mit Hochbauten unzulässig. Zulässig ist hier eine Nutzung als Grün- und unbebauten Freiflächen sowie eine Nutzung als befestigte Hof- und Parkplatzflächen. Abweichungen hiervon sind unter Zustimmung durch den Begünstigten Rechteinhaber zulässig.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren können die Aussagen im weiteren Verfahren nach Bedarf noch aktualisiert/ergänzt werden.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um innerhalb der Stadt Nassau ein harmonisches Ortsbild sicherzustellen, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung weiterhin die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung (insbesondere Dacheindeckungsvorgaben) und zur Oberflächengestaltung aus dem Ur-Bebauungsplan „Lahntalhof“ übernommen. Hierzu zählen entsprechend folgende übernommene Textfestsetzungen:

„Zur Dacheindeckung sind dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Zur Auswahl stehen folgende RAL-Farbtöne: 7010-7012, 7015-7022, 7024, 7026 und 7043. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.“

Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Kollektoren, Solarzellen) sind zulässig.“

Des Weiteren ist zur Gestaltung der Stellplatzflächen eine Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, dass diese mit offenporigen Belägen, Dränpflaster, Großfugenpflaster, Rasenpflaster etc. zu befestigen sind, um eine Versickerung zu gewährleisten.

In der Rubrik „Hinweise“ werden zudem baugestalterische Empfehlungen aufgenommen:

18. November 2024



Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

5.5 Umweltrelevante Festsetzungen und Hinweise / Empfehlungen im Plan

Um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu erreichen, wurden die folgenden Hinweise und Empfehlungen in der Rubrik „Hinweise“ aufgenommen:

Artenschutz: *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*

Vor Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sollten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushaltes wird außerdem empfohlen an den neu zu errichtenden Gebäuden und in dessen unmittelbarer Umgebung jeweils mind. drei Vogelnistkästen und Fledermauskästen aufzuhängen.

Ergänzend wird auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes RLP hingewiesen: „Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen“

Bei Begrünung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: *Die Stadt Nassau weist deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.*

Um die Eingriffe in den Wasserhaushalt und Boden so gering wie möglich zu halten sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Rückhaltung von Niederschlagswasser: *Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem*

18. November 2024



weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte das auf der jeweiligen Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgehalten werden. Es werden 4 - 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Rückhaltevolumen empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung oder zu betrieblichen Zwecken weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Gebietsentwässerung

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandenen Leitungsnetze und Systeme innerhalb der gemeindlichen Erschließungsstraßen „Zum Woog“ und der „Emser Straße“ (B 260) angeschlossen werden. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser kann dabei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, der nach Verlauf in der Erschließungsstraße „Zum Woog“ nach Südosten abknickend durch das Plangebiet führt. Es verlaufen hier im Bereich der Flurstücke 5219/8 und 5219/10 (Flur 11, Gemarkung Nassau) Bestandsleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasserkanal) der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau (vgl. Textfestsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan).

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf diesem zurückgehalten werden. Es wird hierzu auf den folgenden Hinweisauszug verwiesen, der im Bebauungsplan vorhanden ist:

18. November 2024



„[...] Zum Schutz des Wasserhaushalts sollte das auf der jeweiligen Baugrundstücksfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückgehalten werden. Es werden 4 - 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche als Rückhaltevolumen empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen das unbelastete Dachwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung oder zu betrieblichen Zwecken weiter zu verwenden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. [...]“

Letztendlich ist ein Anschluss des unbelasteten Niederschlagswasser an den bestehenden Niederschlagswasserkanal möglich, der wie erläutert, durch das Plangebiet führt.

Einzelheiten werden im Rahmen des objektbezogenen Bauantragsverfahrens festgelegt und bleiben der fachtechnischen Entwässerungsplanung vorbehalten.

6.2 Löschwasser

Im Hinblick auf den Brandschutz ist eine hinreichende Löschwassermenge sicherzustellen. Es ist hierbei für eine Wohngebietsnutzung mindestens die Sicherstellung von 48 m³ Wasser auf die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Sofern hierzu die Menge aus dem öffentlichen Versorgungsnetz nicht ausreicht, ist z.B. durch die Anlage von Löschwasserteichen oder Zisternen sicherzustellen, dass die erforderliche Menge zur Verfügung steht.

6.3 Strom-, Wasserversorgung und Telekommunikation

Bezüglich der Versorgung mit Strom und Wasser sowie Telekommunikation erfolgt ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

Einzelheiten sind der jeweiligen objektebezogenen Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Bebauungsplanänderung hat Relevanz für eine immissionsschutzbezogene Beurteilung. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine Änderung von Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, wodurch um 5 Dezibel höhere Schutzansprüche für die Gebietsnutzung selbst entstehen.

Zur Untersuchung der schallschutzrelevanten Aus- und Einwirkungen der Bebauungsplanänderung wurde bereits ein schalltechnisches Fachgutachterbüro beauftragt (Fa. Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel). Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet (für die spätere Planfassung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB).

Nachfolgend wird die Definition des Untersuchungsumfangs „Schallschutz“ für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lahntalhof“ in der Stadt Nassau wiedergegeben:

Verkehrslärm im Plangebiet: Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch bestehende Verkehrswege (vor allem Emser Straße und B 260) werden ermittelt und beurteilt. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht wird ein

18. November 2024



Schallschutzkonzept erarbeitet und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Zunahme des Verkehrslärms: Bei Realisierung des Plangebiets wird es auf den bestehenden Straßen (hier: „Zum Woog“) zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen sind. Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms gehört grundsätzlich zu den abwägungsrelevanten Belangen. Es bedarf stets einer einzelfallbezogenen, wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Gebiets.

Gewerbelärm im Plangebiet: Es muss sichergestellt werden, dass durch die Planungsabsicht für die bestehende gewerbliche Nutzung (benachbarter Verbrauchermarkt) keine Einschränkungen der Betriebstätigkeiten hervorgerufen werden (Bestandsschutz) und keine schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms im Plangebiet vorliegen. Die Einwirkungen des Gewerbelärms werden nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm)“ beurteilt. Für den Verbrauchermarkt ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Daraus geht hervor, dass grundsätzlich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel im Plangebiet zu erwarten sind. Im schalltechnischen Gutachten zum Verbrauchermarkt waren die haustechnischen Anlagen, die sich nordwestlich des Verbrauchermarkts befinden, noch nicht enthalten. Die durch die Anlagen vorhandenen Geräuscheinwirkungen werden ermittelt und beurteilt.

Sportanlagenlärm im Plangebiet: Die Nutzung der benachbarten Tennisanlagen wird erfragt. Die Geräuscheinwirkungen von Sportanlagen sind anhand der „Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV“ zu beurteilen. Hierbei sind insbesondere die unterschiedlichen Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV zu berücksichtigen. Insbesondere in Ruhezeiten (u. a. Sonntagmittag, Abend) können bei den vorhandenen Abständen zu den Tennisplätzen schalltechnische Konflikte nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die einzelnen Lärmarten werden getrennt voneinander untersucht und beurteilt.

8 DENKMALSCHUTZ

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.

9 BODENORDNUNG

18. November 2024



Eine Neuordnung der Liegenschaften über eine förmliche Baulandumlegung ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

10 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

10.1 Bestandssituation

Die Plangebietsfläche befindet sich im Westen der bebauten Siedlungslage von Nassau. In etwa 90 m Entfernung befindet sich die Lahn südlich des Plangebiets. Zwischen der Lahn und dem in Rede stehenden Plangebiet befinden sich zwei Tennisplätze sowie eine größere Grünfläche mit älterem Baum- und Strauchbestand und einem Weg mit wassergebundener Wegedecke. Zwischen der Tennisanlage und der Grünfläche befindet sich zudem eine größere Parkplatzfläche.

Die Fläche stellt sich im Bestand als eine aufgegebene Gärtnerei mit 5 Gewächshäusern dar. Die Freiflächen, auf denen die Stauden und Gehölze im Außenbereich ausstanden, sind gepflastert. Innerhalb des Gebietes befinden sich zudem verbliebene Pflanzflächen, die teilweise noch mit exotischen Ziersträuchern oder Stauden aber auch mit heimischen Pioniergehölzen bewachsen sind.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich das ehemalige Wohnhaus der Gärtnerei mit einem Nebengebäude. Vor dem Nebengebäude befindet sich in Richtung der Ausstellungsflächen eine größere Zeder sowie Zier- und heimische Sträucher. Auf der vorgelagerten Hoffläche befindet sich abgelagertes Brennholz auf einem Haufen. An der westlichen Grenze befindet sich ein verwildertes Beet mit exotischen Stauden, Ziersträuchern und heimischen Pioniergehölzen. Zwischen dem Beet und den Gewächshäusern befindet sich eine weitere gepflasterte Fläche. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Zufahrt, an die wiederum ein verwildertes Beet in selbigem Zustand anschließt. Entlang der östlichen Grenze befindet sich ein größerer Gehölzbestand aus einem mittelalterlichen Nussbaum, zahlreichen heimischen Sträuchern wie Haselnuss und Roter Hartriegel aber auch Kirschlorbeer und Thuja. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich eine weitere Ausstellungsfläche mit Beet. Dieser Bereich ist ebenfalls schon verwildert und mit Pioniergehölzen bewachsen.





Abb.: Pflanzbeet an östlicher Plangebietsgrenze
(eigene Aufnahme)



Abb.: Gehölzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze
(eigene Aufnahme)

18. November 2024



Abb.: Ausstellungsfläche im Nordosten des Plangebiets
(eigene Aufnahme)

10.2 Planungsrechtliche Bewertung

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Dies in Verbindung mit den Beteiligungsvorschriften nach § 13 (3) BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder eine oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² aufweist, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind rund 3.230 m² Nettobauland festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ für das Allgemeine Wohngebiet (WA) beträgt 0,6.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit rund 1.938 m².

Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² mit der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin nur dann zulässig wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter be-

18. November 2024

stehen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist im Fall der vorliegenden Planung nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet. Eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Auch weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Es sind zudem keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

10.3 Eingriffsbewertung / artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig. Aus diesem Grund wird auch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Nachfolgend wird dennoch eine Einschätzung zu den zu erwartenden Eingriffen auf die Natur-Schutzgüter gegeben:

Durch die Versiegelung des Bodens kommt es grundsätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers. Dieses wird auf dem Grundstück zurückgehalten und in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds versickert bzw. zurückgehalten. Da die Fläche bereits durch die Gewächshäuser, die Bestandsbebauung sowie die Hofflächen größtenteils versiegelt ist, wird der Wasserhaushalt nur geringfügig verändert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind ebenfalls als gering einzustufen, da die Fläche bereits bebaut und versiegelt ist. Der Ist-Zustand wird sich nicht erheblich verändern. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht geändert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Klima sind nicht zu erwarten, da die Schutzgüter durch die vorhandene Bebauung und die umliegenden Flächen und Bestandsgebäude der Ortslage bereits als erheblich vorbelastet eingestuft werden können. Im Vergleich zu der Bebauung mit Gewächshäusern wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich verschlechtern.

Erhebliche Eingriffe in die Flora sind nicht zu erwarten, lediglich der Gehölzbestand im Osten könnte als höherwertig eingestuft werden. Allerdings ist er durchzogen von nicht heimischen Gehölzen. Dennoch bietet er potentiell zahlreichen Vögeln und Kleintieren Schutz und Lebensraum. Zudem ist nicht auszuschließen, dass die Gewächshäuser und die Freiflächen sowie die Holzablagerung von Reptilien aufgesucht werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war zudem mehrfach ein Hausrotschwanz oberhalb der Gewächshäuser zu sehen, weshalb ein Brutverdacht nicht auszuschließen ist. Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich wilde Tiere in den verlassenen Gewächshäusern angesiedelt haben.

Zu den artenschutzbezogenen Belangen wurden daher folgende Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*

- Vor Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sollten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushaltes wird außerdem empfohlen an den neu zu errichtenden Gebäuden und in dessen unmittelbarer Umgebung jeweils mind. drei Vogelnistkästen und Fledermauskästen aufzuhängen.
- Ergänzend wird auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes RLP hingewiesen: „Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen“
- Bei Begrünung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind aus landschaftsplanerischer / landespflegerischer Sicht keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Naherholung sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dies hat zur Folge, dass nach dem § 13 BauGB der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (siehe § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher **nicht** notwendig. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

18. November 2024



18. November 2024
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-liu-ho
12 938
Dipl.-Ing. Andy Heuser
M. Sc. Yihan Liu
B. Eng. Maren Hoffmann

Nassau, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Manuel Liguori (Stadtbürgermeister)

Anhang:
1) Pflanzlisten



A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	30 m

18. November 2024



Sträucher für den Straßenraum

		max. Wuchshöhe
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

C Einheim. Bäume und Sträucher wechselfeuchter Standorte

Bäume I. Größenordnung

		max. Wuchshöhe
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	25 m
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	40 m
Silberweide	<i>Salix alba</i>	15-20 m

Bäume II. Größenordnung

		max. Wuchshöhe
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15-20 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	10 m
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10-15 m

Sträucher

		max. Wuchshöhe
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	8 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	6 m
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	5 m
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	2 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m

18. November 2024

