

# Neubau Manufakturenbäude Kreis Jewellery

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Ortsgemeinde  
Niederwörresbach, Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

15.05.2024; SATZUNG



K E R N  
P L A N 

# Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery

## Im Auftrag der:

KREIS Jewellery GmbH & Co. KG  
Obere Dorfstraße 5  
55758 Niederwörresbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der OG Niederwörresbach:



Ortsgemeinde Niederwörresbach  
Brühlstraße 16  
55756 Herrstein

Stand: 15.05.2024; Satzung

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

IMPRESSUM

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die in der Ortsgemeinde Niederwörresbach gegründete KREIS Jewellery GmbH & Co. KG plant auf einer bislang unbebauten Wohnbaufläche des Neubaugebietes „An Happenhöll“, am westlichen Ortsrand von Niederwörresbach, die Errichtung eines Manufakturgebäudes mit Schleiferei / Werkstatt, Goldschmiede und Showroom.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan „An Happenhöll“ (2021) für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt hat, in welchem ausschließlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig sind.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Ortsgemeinderat Niederwörresbach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 2.410 m<sup>2</sup>.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „An Happenhöll“ von 2021.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Stellungnahme zugrunde.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 2.410 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Ortsgemeinde Niederwörresbach vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Ortsgemeinde Niederwörresbach abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Ortsgemeinde abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in westlicher Ortsrandlage der Ortsgemeinde Niederwörresbach, auf einer bislang unbebauten Wohnbaufläche des Neubaugebietes „An Happenhöll“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine bislang unbebaute Wohnbaufläche des Neubaugebietes „An Happenhöll“,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Liesenfeld“ inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Gärten),
- im Süden und Westen durch die Straßenverkehrsfläche der neu errichteten Erschließungsstraße des Neubaugebietes „An Happenhöll“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Freifläche mit aufgeschütteten Erdmassen aus dem kürzlich erfolgten Bau der Erschließungsstraße dar.

Die nördliche, westliche und südliche Umgebung ist noch von unbebauten Wohnbaugrundstücken des Neubaugebietes „An Happenhöll“ geprägt.

Im Osten schließt die Wohnbebauung der Straße „Liesenfeld“ inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Gärten) an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich aktuell noch im Eigentum der Ortsgemeinde, wird jedoch bis zum Satzungsbeschluss an die Vorhabenträgerin veräußert. Daher ist von einer

zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

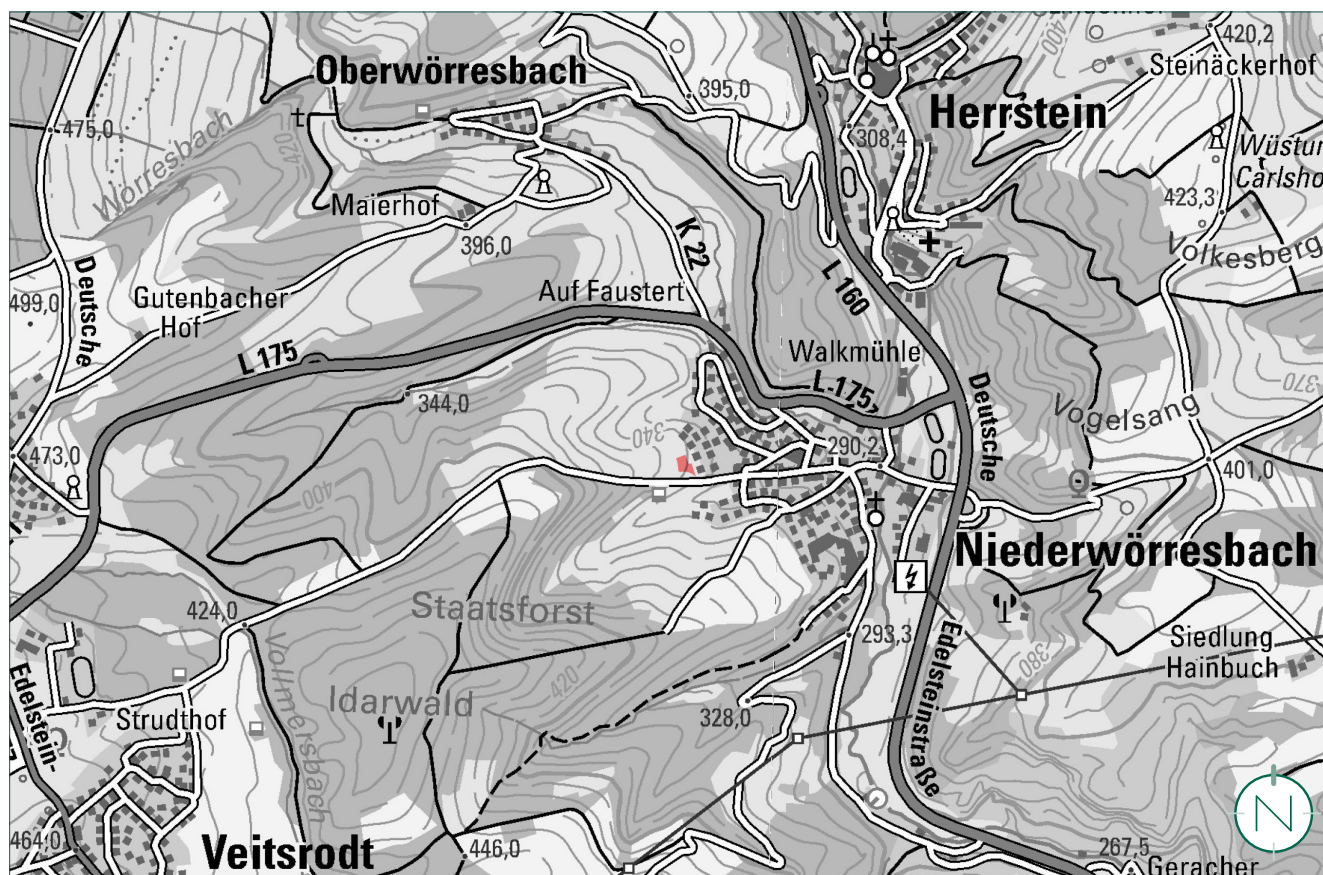
Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten hin um mehrere Meter ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der neu errichteten Erschließungsstraße des Neubaugebietes „An Happenhöll“.

Im weiteren Verlauf mündet diese Erschließungsstraße nach Osten hin Hohlstraße und von dort aus in die Hauptstraße, durch die das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2024); Bearbeitung: Kernplan



Mit Ausnahme der internen Erschließung sind keine übergeordneten Erschließungsanlagen erforderlich.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren angrenzenden neu errichteten Erschließungsstraße bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal der neu errichteten Erschließungsstraße abgeleitet.

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in das südlich der Erschließungsstraße angrenzende Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## Schalltechnische Stellungnahme

„Das Planvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans 'Am Happenhöll' in der Ortsgemeinde Niederwöresbach. Östlich angrenzend liegt der Bebauungsplanbereich 'In den Liesenfeldern'. Hier ist Wohnbebauung bereits realisiert. Beide Bebauungspläne setzen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Fa. KREIS Jewellery GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Manufakturgebäudes. Hier sollen im Erdgeschoss Facettier- und Goldschmiedearbeiten durchgeführt werden, im Obergeschoss ist die Einrichtung eines Showrooms geplant, in dem Kunden empfangen werden. Die Betriebstätigkeiten finden ausschließlich im Tagbereich innerhalb des Zeitraums von 07.00 bis 20.00 Uhr statt. Es werden 5 Mitarbeiter beschäftigt. Eine Andienung mit Lkw oder Sprintern erfolgt nicht.

Die Beurteilung der Geräuschsituation in der Umgebung des Planvorhabens erfolgt nach der Sechsten Allgemeinen Verwal-



Blick von Westen über das Plangebiet mit angrenzender Ortslage Niederwöresbach im Hintergrund



Blick von Nordwesten über das Plangebiet mit Regenrückhaltebecken rechts im Bild

tungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998. Für ein Allgemeines Wohngebiet sind der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) sowie der Spitzenpegel von 85 dB(A) am Tag maßgeblich zur Beurteilung der Anlagelärmsituation.

Die Facettierarbeiten erfolgen mit Edelsteinfacettierschleifmaschinen, die in der Werkstatt als Tischgerät aufgestellt werden. Der Schallleistungspegel einer industriellen Bandschleifmaschine liegt bei ca. 81 dB(A). Der Schalldruckpegel einer solchen Maschine in 2 m Entfernung liegt damit bei ca. 67 dB(A), in 4 m bei 61 dB(A). Diese Werte entsprechen etwa dem Geräuschpegel eines Staubsaugers im Betrieb. Facettiermaschinen weisen einen geringeren Schallleis-

tungspegel als industriell genutzte Schleifmaschinen auf. Die Schleifarbeiten finden nicht durchgehend statt. Vorgänge beim Goldschmieden sind im Wesentlichen manuelle Tätigkeiten, die nur mit geringen und kurzzeitigen Schallemissionen verbunden sind. Es ist also, bei dem zu erwartenden Innenpegel, nicht davon auszugehen, dass eine relevante Schallabstrahlung über die Außenbauteile erfolgt.

Als schalltechnisch relevante Vorgänge auf dem Außengelände wurde die Nutzung der Pkw-Stellplätze untersucht. Es wurden je Parkplatz (P01 und P02) Park- und Zufahrtsvorgänge (ZA01 und ZA02) von jeweils 10 Mitarbeitern oder Kunden berücksichtigt (insgesamt 40 Parkbewegungen und 40 Zu- oder Abfahrten). Es wurden 2 Immissionspunkte an der bestehenden

Wohnbebauung (IO01 und IO02) und ein Immissionspunkt auf dem nördlich gelegenen Grundstück betrachtet (IO03).

(Quelle: Neubau eines Manufakturgebäudes, Schalltechnische Stellungnahme; GSB - Schalltechnisches Beratungsbüro; Nohfelden - Bosen; Stand: 25.03.2024)

In der nachstehenden Abbildung sind die Lage der Schallquellen und die Berechnungsergebnisse dargestellt. In den Pegeltabellen sind in der 1. Zeile die Immissionsrichtwerte und maximalen Spitzenpegel für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht angegeben. In den Zeilen 2 und 3 sind die Berechnungsergebnisse für das Erdgeschoss und das 1. OG an den kritischen, benachbarten Immissionsorten aufgeführt. Es werden für den Tag Beurteilungspegel von maximal 41 dB(A) ermittelt, der Spitzenpegel, bedingt durch das Türenschiessen, erreicht maximal 69 dB(A). Sowohl der Immissionsrichtwert der TA Lärm als auch der Maximalpegel werden deutlich unterschritten.

Das Planvorhaben ist mit den bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen schalltechnisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

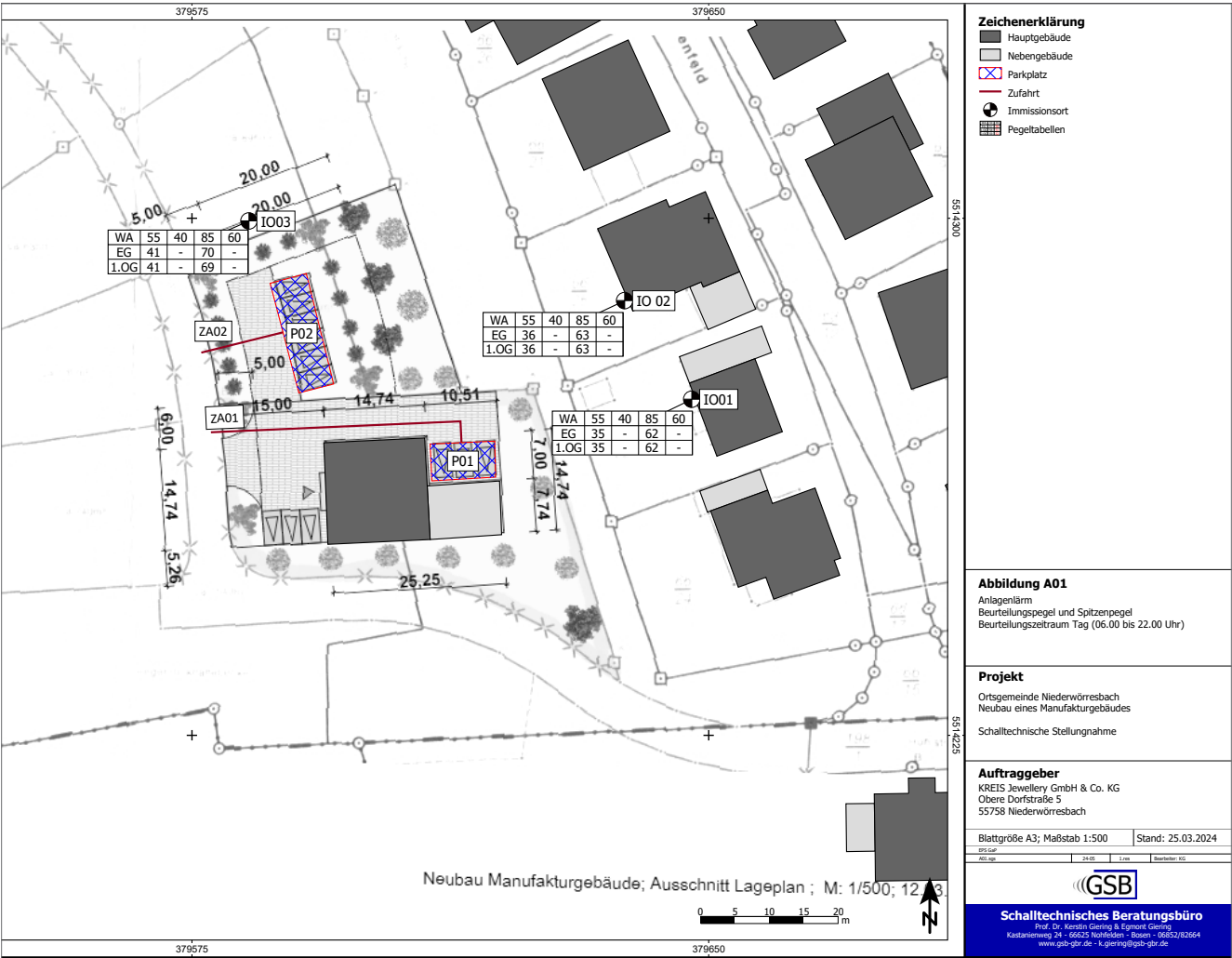


Abbildung der Schalltechnischen Stellungnahme; Quelle: GSB - Schalltechnisches Beratungsbüro; Nohfelden-Bosen; Stand: 25.03.2024

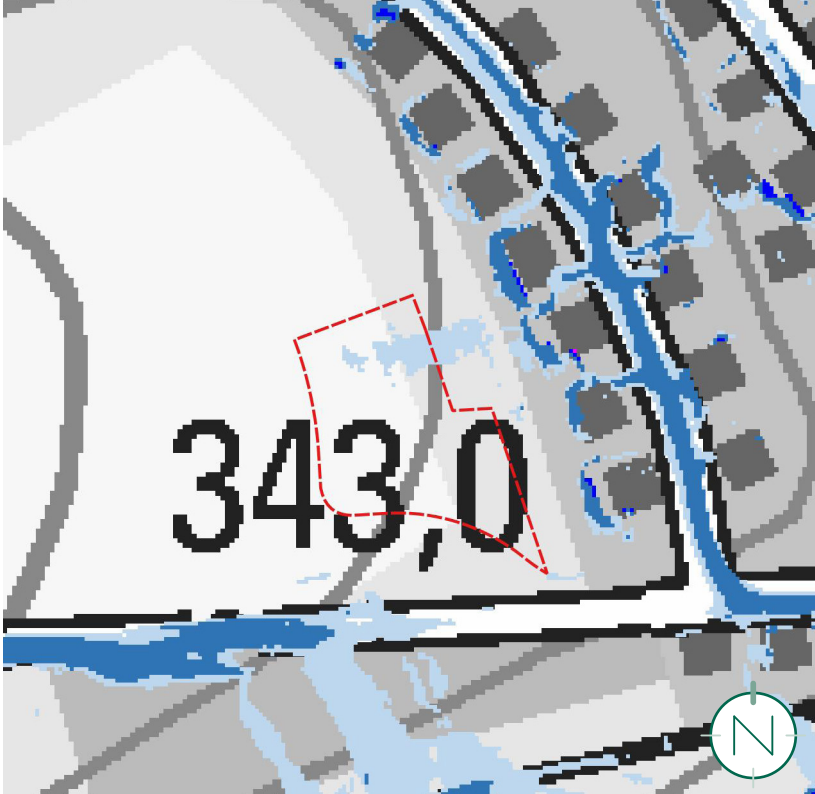
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

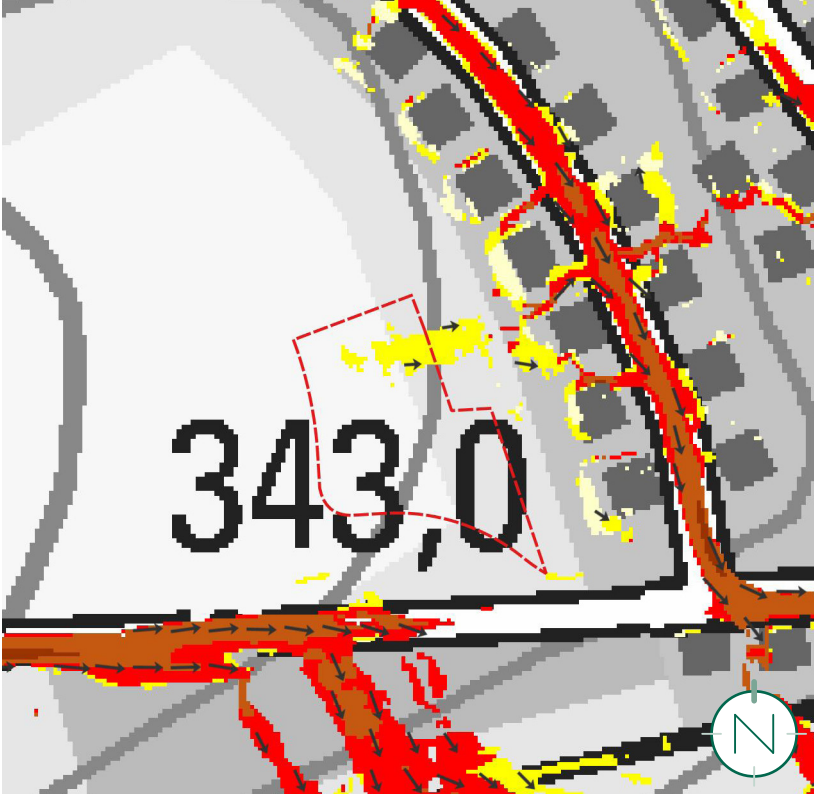
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsprogramm LEP IV (4. Teilfortschreibung LEP IV vom 18. Januar 2023) und Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (2. Teilfortschreibung vom 19. April 2022)</b>	
zentralörtliche Funktion	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV (4. Teilfortschreibung 18. Januar 2023):	<p>G 26</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.</li> </ul> <p>G 27</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.</li> </ul> <p>G 28</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.</li> </ul> <p>Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.</li> <li>Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.</li> </ul> <p>zu Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung ist eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich.</li> <li>Eine disperse Siedlungsentwicklung ist nicht nachhaltig und auch langfristig nicht finanzierbar. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten. Künftige Planungen sollen Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen kommunalen Akteure sensibilisieren.</li> </ul> <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden: erfüllt</li> </ul> <p>zu Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.</li> </ul>




Kriterium	Beschreibung
<p>zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rhein- hessen-Nahe (2. Teilfortschreibung vom 19. April 2022):</p>	<p>G 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung soll die dezentrale Siedlungsstruktur gefestigt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen die zentralen Orte in ihrer Leistungskraft gestärkt, die Siedlungsentwicklung am Netz der W-Funktion ausgerichtet und sich die Siedlungstätigkeit vorrangig in Innenbereichen konzentrieren.</li> </ul> <p>G 12</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die regionale Siedlungsstruktur soll entsprechend dem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung folgender Grundsätze weiterentwickelt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Besiedlung soll dem Prinzip der dezentralen Konzentration in ausgewählten für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und der Inanspruchnahme von bedarfsgerechten, an der Bevölkerungsstruktur ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen, folgen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Zu G 12</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der regionalen Siedlungsstruktur liegt nach wie vor das Prinzip der dezentralen Konzentration in Form des punktachsialen Siedlungssystems zu Grunde. Dieses besteht aus einem hierarchisch gestuften System zentraler Orte (Oberzentrum, Mittelzentren, Grundzentren), die durch Verkehrsachsen miteinander verbunden sind. Das System der zentralen Orte wird ergänzt um Gemeinden mit besonderen Funktionen, nämlich Wohnen und Gewerbe.</li> </ul> <p>Z 14</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus.</li> </ul> <p>Z 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen.</li> </ul> <p>Das Planvorhaben ist zusammenfassend mit den übergeordneten Planungen vereinbar.</p>
<p><b>Landschaftsprogramm</b></p>	<p>Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</p> <p>241.1 Idar-Soon-Pforte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Lücke zwischen den Gebirgszügen des Idarwaldes und des Soonwaldes erstreckt sich die Idar-Soon-Pforte als Hochfläche mit Höhen um 400 m. Sie wird von einzelnen Härtlingskuppen um rund 100 Höhenmeter überragt.</li> <li>• Der Nordteil ähnelt der unteren Simmerner Mulde sehr. Hier sind waldfreie, weite, durch sanfte Quellmulden gegliederte Hochflächen ausgebildet.</li> <li>• Im Südteil ist die Hochfläche durch Zuflüsse der Nahe tiefgreifend zerschnitten. Dies gilt besonders für den Fischbach und seine Nebenflüsse in den Durchbruchsstrecken bei Mörschied. Früher wurde seine Wasserkraft durch zahlreiche Mühlen und Schleifereien genutzt.</li> <li>• Wälder nehmen in erster Linie Höhenrücken und Kuppen sowie die Talhänge ein. Der Südteil ist durch Waldrücken stark gegliedert. Alte Waldbestände und Niederwälder sind gut vertreten. Grünland prägt vor allem die Wiesentäler bis in die Hang- und Quellbereiche, oft in Verzahnung mit Feucht- und Nasswiesen. Die Höhen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Offenlandschaft ist in weiten Teilen gut strukturiert.</li> <li>• Die Dörfer des Landschaftsraums wurden überwiegend als Höhenorte angelegt, die zum Teil am Ende von Talmulden in Kuppennähe liegen. Nur in wenigen größeren Tälern konnten auch Talsiedlungen entstehen. Hervorzuheben ist Herrstein mit einem bemerkenswerten alten Ortskern. Von der früheren Bedeutung des Schieferabbaus zeugen zahlreiche Stollen.</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG-7134-010)</li> <li>Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ (07-LSG 7134-010). Es gelten die rechtskräftigen Regelungen und Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hochwald - Idarwald mit Randgebieten“ vom 1. April 1976, aufgrund des § 14 des Landespflegegesetzes (LPfLG) vom 14. Juni 1973 (GVBl. S. 147), geändert durch das 17. Landesgesetz über die Verwaltungsvereinfachung im Lande Rheinland-Pfalz vom 12. November 1974 (GVBl. S. 521).</li> <li>Gem. §1 Abs. 2 der Verordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 25.03.2024) sind innerhalb des Betrachtungsraumes und im nahen Umfeld keine Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope erfasst</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz</b>	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „An Happenhöll“ (2021) wurde eine überschlägige Artenschutzprüfung durchgeführt.</li> <li>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Eingriffsraums betroffen sind. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.</li> </ul>
<b>Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</li> <li>• Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a> einsehbar.</li> <li>• Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</li> </ul>  <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</a></p>



Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An Happenhöll“. Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im WA zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> <li>• GRZ: 0,3 / GFZ: 0,6 / max. Gebäudehöhe: 8,5 m / II Vollgeschosse / offene Bauweise</li> </ul> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „An Happenhöll“ von 2021.</p>  <p>Schwarze Balkenlinie = Geltungsbereich; Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen</p>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der bislang unbebauten Wohnbaufläche des Neubaugebietes „An Happenhöll“ an die Ortsgemeinde Niederwörresbach herangetreten.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die geplanten Nutzungen prädestiniert:

- innerhalb der Ortsgemeinde Niederwörresbach stehen keine geeigneteren Flächen in integrierter Lage für die Realisierung des Manufakturgebäudes zur Verfügung,
- für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden

Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein,

- bei dem Manufakturgebäude handelt es sich um eine Nutzung, die einen geringen Störgrad aufweist (siehe schalltechnische Stellungnahme). Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

## Städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenträgerin plant die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

zur Realisierung eines Manufakturgebäudes in der Ortsgemeinde Niederwörresbach.

Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Im Erdgeschoss sollen die Schleiferei / Werkstatt und Goldschmiede sowie der Aufenthaltsraum untergebracht werden. Im Obergeschoss sollen sich der Showroom, Büro- und Besprechungsräume befinden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden um das Manufakturgebäude Stellplätze für Mitarbeiter, Bewohner und Besucher vorgesehen.

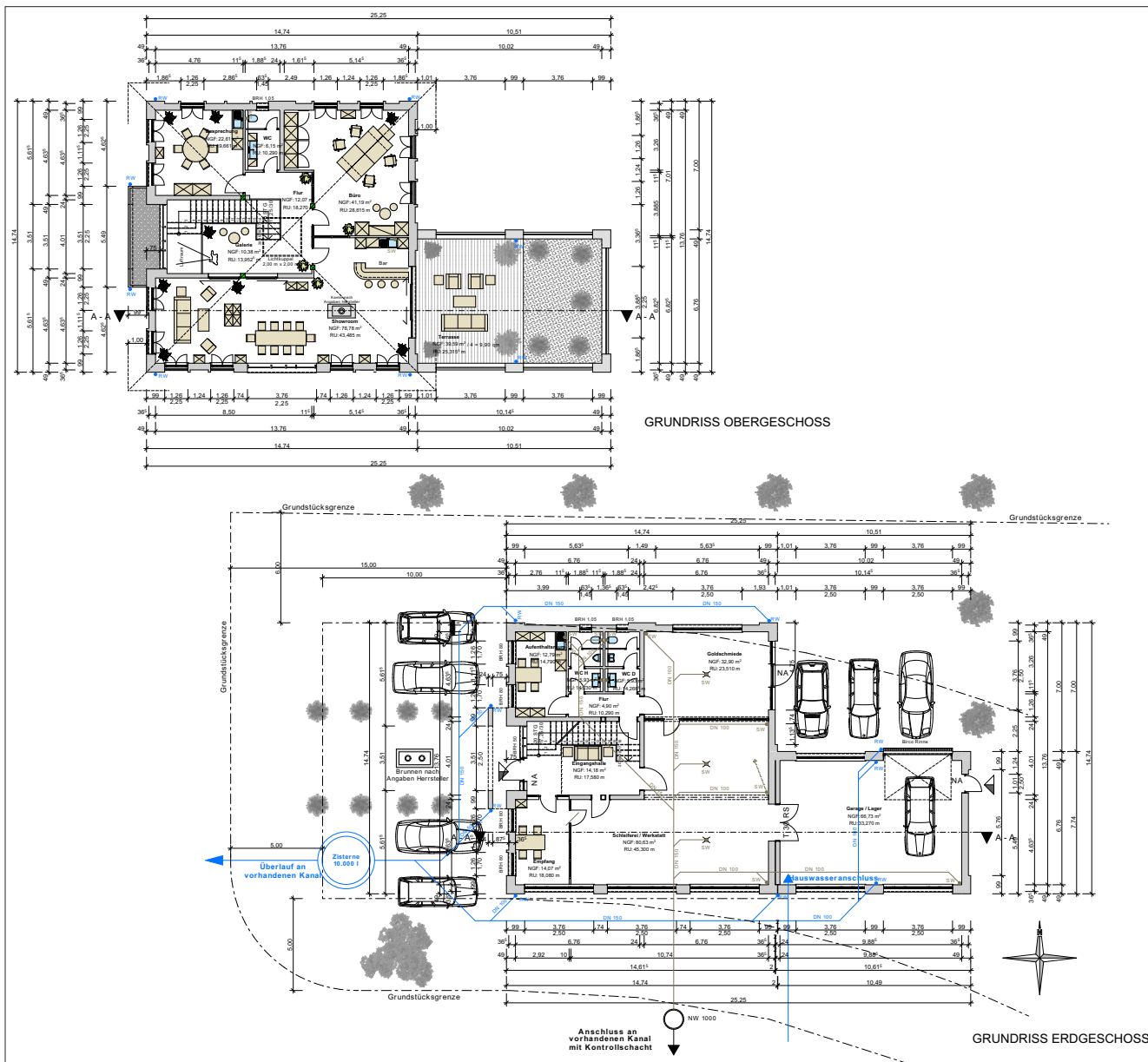
Das Manufakturgebäude und die zugehörigen Stellplätze werden rundherum mit einheimischen und regionaltypischen Pflanzen eingegrünt.



Grundstücksplan mit Grundriss EG - Ausschnitt; ohne Maßstab; Quelle: Architekt Schneider, Idar-Oberstein; Stand: 27.03.2024



Ansicht und Schnitte; ohne Maßstab; Quelle: Architekt Schneider, Idar-Oberstein; Stand: 06.09.2023





# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Nutzungsart: Manufaktur-gebäude Kreis Jewellery

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Neubau eines Manufakturgebäudes ermöglichen. Um ein ordnungsgemäßes Funktionieren des Betriebs mit seinen verschiedenen Funktionen zu gewährleisten, werden die Schleiferei / Werkstatt, Goldschmiede und der Showroom, Funktions- und Nebenräume (z.B. Beratungs-, Büro- und Sozialräume, Sanitäreinrichtungen), Verwaltungs-, Technik- und Lagerräume, Stellplätze, Garagen und Ladestationen für Elektromobile, Werbeanlagen, Zäune sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend der Betriebsbeschreibung festgesetzt.

Letztlich sollen die getroffenen Festsetzungen eine zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ermöglichen und gleichzeitig die angrenzenden Nutzungen nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante ( $GOK_{max}$ ) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist dem Planeinschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Qua-

dratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

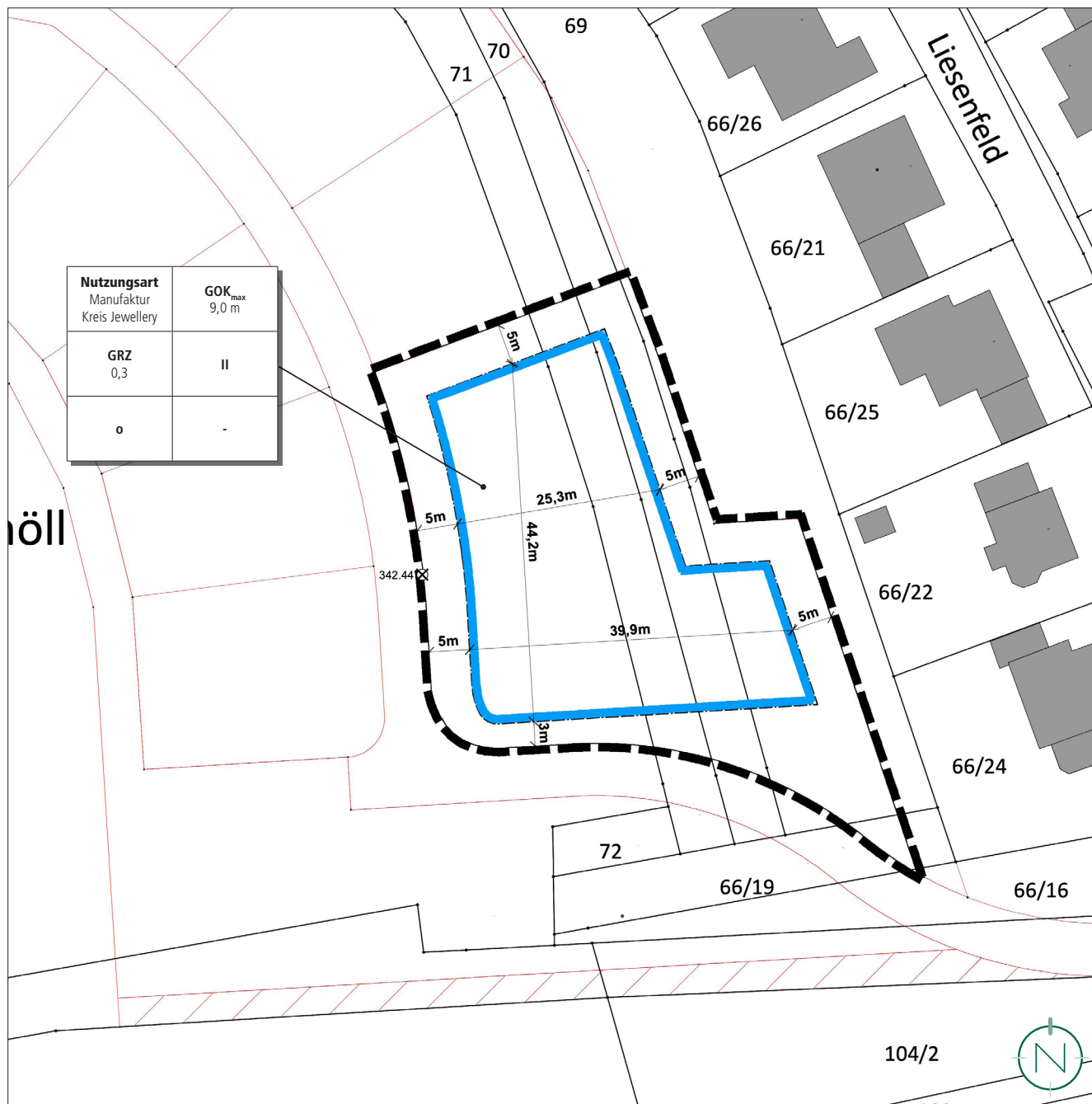
Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Auch der Bestand sowie die umgebende Bebauung weist eine bis zu dreigeschossige Bebauung auf, sodass damit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird.

### Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken

in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise analog § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht der Baustruktur der durch Wohnnutzung geprägten angrenzenden Bereiche.

Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge gewährleistet.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Baukörpers.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

## Versorgungsflächen / -anlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

## Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen trägt darüber hinaus zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57–63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

## Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Manufakturgebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Bei dem vorgesehenen Manufakturgebäude handelt es sich um eine besondere Nutzung, die einen geringen Störgrad aufweist. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies wird auch durch die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende schalltechnische Stellungnahme bestätigt.

Das Planvorhaben ist mit den bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen schalltechnisch verträglich; es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

(Quelle: Neubau eines Manufakturgebäudes, Schalltechnische Stellungnahme; GSB - Schalltechnisches Beratungsbüro; Nohfelden - Bosen; Stand: 25.03.2024)

## Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Dem wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Manufakturgebäudes Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Ortsgemeinde Niederwörresbach nachhaltig gestärkt.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Bei der Fläche handelt es sich um eine Wohnbaufläche in Ortsrandlage von Niederwörresbach. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das vorgesehene Manufakturgebäude weist zwei Vollgeschosse auf. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht in Verbindung mit den topografischen Gegebenheiten keine erheblich dominierende Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung der Hohlstraße und Straße „Liesenfeld“ aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf den Grundstücken.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze und nicht überbaubaren Grundstücksfläche) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Freifläche.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der unmittelbar angrenzenden Lage



zum Siedlungsbereich mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen bestehende Vorbelastungen vor.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt.

Das Gebiet hat keine besondere natur- schutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Dieser erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An Happenhöll“ im Jahr 2021.

#### **Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen sowie des Gewässerschutzes**

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen sowie die Belange des Gewässerschut-

zes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem geringfügigem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, der in erster Linie durch die Kunden und Mitarbeiter des Manufakturgebäudes hervorgerufen wird. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden neu errichteten Erschließungsstraße kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

#### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Die geplante Nutzung bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solar- energie auf Dachflächen zulässig.

#### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümern keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke, auch der

Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

#### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

#### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

#### **Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung des Manufakturgebäudes wird langfristig die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes sichergestellt
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt

- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Gewässerschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, die Planung umzusetzen.