

STADT NASTÄTTEN



BEBAUUNGSPLAN „Mühlbachtal, 12. Änderung“

- BEGRÜNDUNG -
SATZUNGSEXEMPLAR

Verfahren gem. § 13a BauGB

Projekt 1138/ Stand: November 2023

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Verfahren.....	6
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	9
3.2	Auswirkungsanalyse der Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf.....	10
3.3	Starkregen	12
4	Städtebauliches Konzept	13
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.2	Ver- und Entsorgung.....	15
4.3	Immissionen und Emissionen	15
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze.....	21
5.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich.....	21
5.5	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
6	Umweltbelange	23
6.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	23
6.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	24
6.3	Klima und Lufthygiene.....	25
6.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung	25
6.5	Orts- und Landschaftsbild.....	26
6.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.7	Mensch und Gesundheit	27
6.8	Zusammenfassung.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Nastätten aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nastätten 2008	7
Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan "Mühlbachtal, 9. Änderung"	8
Abbildung 6: Bilder Plangebiet.....	9
Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld (ohne Maßstab)	10
Abbildung 8: Grundriss Bäckerei	13
Abbildung 9: Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbachtal, 12. Änderung“	14
Abbildung 10: Beurteilungspegel im Untersuchungsgebiet	16
Abbildung 11: Spitzenwerte im Untersuchungsgebiet	17
Abbildung 12: Beurteilungspegel der Gesamtbelastung	17

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Nastätten liegt in der Verbandsgemeinde Nastätten und gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Mühlbachtal, 12. Änderung“ umfasst einen bestehenden großflächigen Einzelhandel, welcher für die Nahversorgung der umliegenden Gebiete als relevant einzustufen ist. Die Stadt Nastätten beabsichtigt eine zusätzliche Bäckerei mit zugehörigem Café im Gebiet anzusiedeln.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die einen Gewerbebetrieb sowie Wohnbebauung,
- Im Osten durch einen Parkplatz sowie ferner durch einen REWE sowie den Spielplatz „Palmengarten“ und die „Evangelische Kirchengemeinde Nastätten“.,
- Im Süden durch den die Mühlbachstraße, gefolgt von dem Mühlbach und dem Baumarkt „hagebau kompakt“,
- Im Westen durch die „Webergasse“ sowie weiteren Einzelhandeln (Lidl, Deichmann, TAKKO und dm-drogerie) und Schrebergärten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachtal, 12. Änderung“ umfasst vollständig das Flurstück 535/25 der Flur 1.

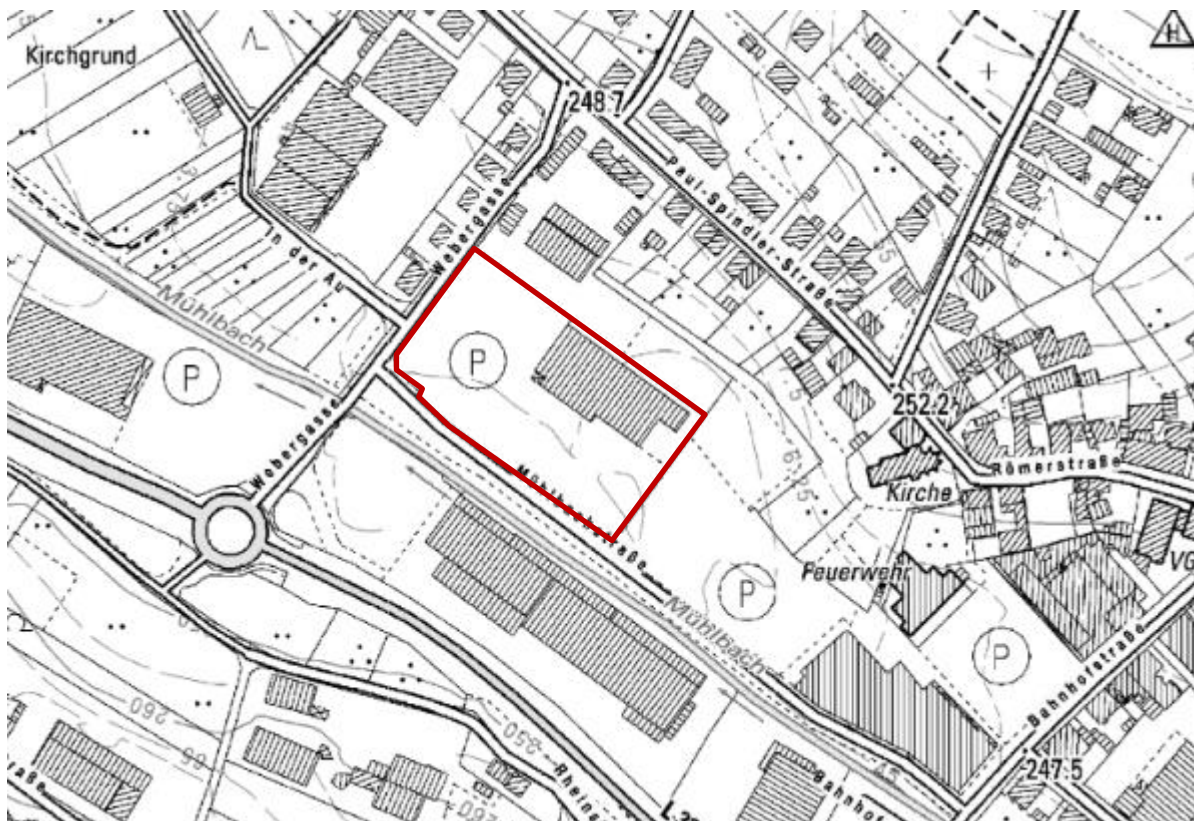


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 21.04.2023.



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

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

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbachtal, 12. Änderung“ soll in der Stadt Nastätten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um innerhalb der Fläche für den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandels eine Bäckerei mit zugehörigem Café anzusiedeln. Die Maßnahme dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Fläche eines Einzelhandels sowie des zugehörigen Parkplatzes, welche am westlichen Rand der Stadt situiert ist. Der Bereich, worauf die Bäckerei entstehen soll, stellt sich derzeit als Parkfläche dar, sodass sich die Fläche für eine Nachverdichtung in Form von Einzelhandel explizit eignet, da diese Nutzung mit dem unmittelbaren Umfeld korrespondiert.

Die geplante Nutzung einer Bäckerei mit zugehörigem Café soll helfen, ein zusätzliches gastronomisches sowie versorgungstechnisches Angebot in der Stadt anbieten zu können. Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, wird mit der Planung zugleich dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden entsprochen, da wertvolle Außenbereichsflächen vor einer Überbauung verschont werden.

² LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 21.04.2023.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

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

Die Überplanung des bisherigen Parkplatzes des großflächigen Einzelhandels ist als klassische Maßnahme der „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 8662 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

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

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

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

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

2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbachtal, 9. Änderung“ überplant, welcher im Jahr 2020 in Kraft getreten ist. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbachtal, 9. Änderung“ erstreckt sich über das Flurstück 534/25 der Flur 1. Südlich des Plangebiets befindet sich die Mühlbachstraße, während die westliche Plangebietsgrenze durch die Webergasse definiert wird. Infolge des Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Dabei wurde die GRZ auf 0,35, mit einer Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 0,8, bei einer abweichenden Bauweise (Gebäude ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. Weiterhin dürfen die baulichen Anlagen maximal 10,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt. Für die Paketpackstation wurde ein Baufenster im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt, welche eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m nicht überschreiten darf. Im Sinne von Grünfestsetzungen wurden Maßnahmen zum Erhalt und der Ergänzung der vorhandenen Eingrünung sowie Stellplatzbegrünungen festgesetzt. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, zu Werbeanlagen sowie der Gestaltung der Müllbehälterstandorte festgesetzt.



Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan "Mühlbachtal, 9. Änderung"

3 Rahmenbedingungen

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich als durch den Lebensmittel-discounter ALDI als bereits bebaut dar und ist mit dessen zugehörigen Parkplatzflächen als nahezu vollständig versiegelt zu betrachten. Entlang der Aufstellflächen der Pkw-Parkplätze sind vereinzelt Baumpflanzungen vorzuweisen, während im Nordwesten des Gebietes eine begrünte Fläche mit Baumpflanzungen zu verorten ist. Zusätzlich befindet sich im Nordwesten des Plangebietes eine DHL-Packstation, die im Zuge des Bebauungsplanes entfernt werden soll und durch die geplante Bäckereifiliale ersetzt werden.

Insgesamt ist das direkte Umfeld durch weitere Angebote des Einzelhandels, wie beispielsweise ein Lebensmittelvollsortimentler, ein Baumarkt und ein weiterer Lebensmitteldiscounter, geprägt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Webergasse und im Süden durch die Mühlbachstraße begrenzt. Weiter wird die Umgebung durch Parkplatzflächen und vereinzelt Gewerbebetriebe im Norden geprägt, während im Süden unterhalb des Mühlbachs als auch im Osten ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zu verorten sind. Im Westen und fernerem Norden des Plangebiets sind Strukturen eines Mischgebietes situiert, welche größtenteils durch Wohnnutzungen geprägt ist.



Parkflächen im Plangebiet



Aldi-Filiale und Parkflächen



DHL-Packstation

Abbildung 6: Bilder Plangebiet



Abbildung 7: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ³ (ohne Maßstab)

3.2 Auswirkungsanalyse der Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf⁴

Für die städtebauliche Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge des Ansiedlungsvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanungen die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser innerhalb des nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Versorgungsbereich Mühlbach“ liegt. Gemäß Einzelhandelskonzept handelt es sich beim „Versorgungsbereich Mühlbach“ um ein Nebenzentrum.

Auch in Zukunft sollen in diesem zentralen Versorgungsbereich sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Sortimente und/ oder einer maximal zulässigen Verkaufsfläche soll zukünftig jedoch lagebezogen eine weiter-

³ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 24.09.2019.

⁴ BBE Handelsberatung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf auf dem Grundstück der Aldi Süd-Filiale in Nastätten, Stand 09.2022

gehende Feinsteuerung erfolgen. Für die geplante Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf ist als städtebauliche Besonderheit geltend zu machen, dass sich der Standort innerhalb des mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Nastätten festgelegten zentralen Versorgungsbereiches „Versorgungsbereich Mühlbach“ befindet. Somit stimmt das Ansiedlungsvorhaben mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Nastätten grundsätzlich überein.

Mit der Funktionszuweisung als zentraler Versorgungsbereich wird dieser Standortbereich dazu privilegiert, dort u.a. (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln. Somit stimmt die geplante Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf im Grundsatz mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung überein.

Dabei sind die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen in der Stadt Nastätten notwendig. In diesem Zusammenhang sind insbesondere mehrere Bäckereien zu berücksichtigen, die in den zentralen Versorgungsbereichen von Nastätten ansässig sind. Die Gastronomieumsätze des geplanten Cafés mit Backwarenverkauf werden zum Teil auch gegenüber Café-Betrieben der Stadt Nastätten (u.a. Café am Markt, Schöne Aussicht, Mels Donuts) wettbewerbswirksam werden, die ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen von Nastätten ansässig sind. Zudem sind intensive Wettbewerbswirkungen im unmittelbaren Standortumfeld des geplanten Vorhabens zu erwarten. So ist für die am Standort Webergasse 13 bestehende Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.315 m² ein Abriss des Bestandsgebäudes mit anschließendem Neubau der Filiale geplant. Im Rahmen dieser Planung ist zudem vorgesehen, am Rand des Kundenparkplatzes ein zweites Gebäude mit einer Mietfläche von ca. 170 m² für ein Café mit Backwarenverkauf zu errichten. Auch die Lebensmittelmärkte in der Stadt Nastätten sind im Rahmen der Wettbewerbsanalyse zu berücksichtigen, wenn auch gegenüber diesen Anbietern im Vergleich zu den Bäckereien und Cafés der Stadt Nastätten von geringeren Wettbewerbswirkungen auszugehen ist. Hierbei sind die Lebensmitteldiscounter Aldi-Süd und Lidl und ein geplanter Edeka-Supermarkt im Versorgungsbereich Mühlbach, Rewe und Penny in der Innenstadt sowie Netto in dezentraler Lage (Ergänzungsstandort Rheinweg) in die Wettbewerbsbetrachtung einzubeziehen.

Es ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Aldi Süd-Marktes sowohl bei einer Erweiterung auf rd. 1.350 m² als auch bei einem Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche mit Café mit Backwarenverkauf in etwa von der gleichen Umsatzleistung anzusetzen ist. So wird für den Aldi Süd-Markt in Nastätten mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² Verkaufsfläche ein Umsatz in Höhe von rd. 11,9 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung, dass in jeder Aldi Süd-Filiale das gleiche Sortiment angeboten wird, wird der Aldi Süd-Markt auch auf einer etwas geringeren Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² immer noch einen Umsatz von rd. 11,6 Mio. € p.a. erwirtschaften können, während für das Café mit Backwarenverkauf von einem einzelhandelsrelevanten Umsatz in Höhe rd. 0,3 Mio. € p.a. anzusetzen ist.

Im Hinblick auf die Wettbewerbswirkungen in der Stadt Nastätten sind vor allem die mit dem Ansiedlungsvorhaben vergleichbaren Anbieter zu betrachten. Somit werden die zu erwartenden Umsätze des geplanten Cafés mit Backwarenverkauf in erster Linie gegenüber vergleichbaren Anbietern, d.h. gegenüber Backshops mit Café-Betrieb und vergleichbaren Öffnungszeiten wettbewerbswirksam werden. Dagegen werden Bäckereien ohne Café-Betrieb und klassische Cafés sowie sonstige Lebensmittelanbieter (v.a. Lebensmittelmärkte) nur nachrangig von Wettbewerbswirkungen betroffen sein.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der mit dem Ansiedlungsvorhaben vergleichbaren Angebotsform werden die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Cafés mit Backwarenverkauf zu erwarten sein, dessen Ansiedlung auf dem Kundenparkplatz des Lidl-Marktes geplant ist. Hierbei ist eine Umsatzumverteilungsquote von bis zu 30 % zu prognostizieren. Vor dem Hintergrund der hohen Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem Café mit Backwarenverkauf, das auf dem Lidl-Kundenparkplatz geplant ist, wird bei Errichtung zweier gleichartiger Betriebe in räumlicher Nähe ein großer gegenseitiger Wettbewerbsdruck ausgelöst, was bei beiden Betrieben mit einer deutlich geringeren Umsatzerwartung einhergehen wird. Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Gutachter nicht davon auszugehen, dass sowohl auf dem Grundstück von Aldi Süd als auch beim Lidl-Markt jeweils ein Café mit Backwarenverkauf errichtet wird.

Daraus, dass bei einer Worst-Case-Annahme nur von der Errichtung eines der beiden Cafés mit Backwarenverkauf zu rechnen ist, lassen sich jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ableiten, da auch mit der Errichtung nur einer der beiden Betriebe die (Nah-) Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches „Versorgungsbereich Mühlbach“ gesichert und gestärkt werden können.

Gegenüber sonstigen Anbietern, d.h. gegenüber anderen Cafés und Bäckereien sowie den Lebensmittelmärkten der Stadt Nastätten sind dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten, die unterhalb von 10 % des derzeitigen Umsatzes liegen. Die Umsatzverluste gegenüber diesen Anbietern werden sich somit insgesamt in einer Größenordnung bewegen, bei der diese Anbieter keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet werden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche in diesen Gemeinden gefährdet würde. Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

Abschließend ist die gutachterliche Einschätzung zu dem Ergebnis gekommen, dass infolge der in der Stadt Nastätten auf dem Grundstück des Aldi Süd-Marktes geplante Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf **keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Nastätten sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

3.3 Starkregen

Hinweis

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

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:

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

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Mühlbach an, wobei nach Einsicht der Starkregenkarte auch hier eine Gefährdung durch Überflutungen bei einem Starkregenereignis als eher unwahrscheinlich einzustufen ist.

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird bereits, wie unter Punkt 2.2.3 erläutert, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, welcher im Jahr 2020 in Kraft getreten ist. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der durch die vorliegende Planänderung betroffene Geltungsbereich ist in dem gebietsüberplanenden Bebauungsplan „Mühlbachtal, 9. Änderung“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Dabei wurde ein Baufenster im Nordosten des Geltungsbereichs für den Einzelhandel festgesetzt, sodass die weiteren nicht überbaubaren Flächen als Stellplätze für den Kundenverkehr genutzt werden können. Weiterhin wurde ein Baufenster für eine Paketpackstation im Nordwesten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,50 m festgesetzt. Ein Teil dieser Stellplatzflächen sowie die Paketpackstation soll demnach für die Ansiedlung einer Bäckerei weichen. Aufgrund der innerörtlichen Lage bietet sich eine Nachverdichtung an. Die Errichtung eines Bäckereigebäudes fügt sich aufgrund der umliegenden Nutzung in die Umgebung ein.

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Bäckerei“ gem. § 11 BauNVO der umliegenden Umgebung angepasst und folglich wird ausschließlich die Nutzung als Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf, Bistro, Imbiss sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und gastronomische Flächen zugelassen. Um ein konfliktfreies Einfügen in die durch Einzelhandel geprägte Umgebung zu gewährleisten, wird hierzu die Verkaufsflächenzahl so festgesetzt, dass bei einer Realisierung der Planung das Bäckerei-Café eine zulässige Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschritten wird. Hierfür wurde von „Kramm Seelbach Groh architekten + ingenieure“ ein Konzept erstellt, welches insgesamt Sitzbereiche in einer Größe von ca. 68 m², ein Backfläche von ca. 57,50 m², Sanitärräume von 20,50 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 32,50 m² plant. Zudem ist eine Außengastronomie mit ausreichenden Platz für beschirmte Plätze geplant.



Abbildung 8: Grundriss Bäckerei⁵

⁵ Kramm Seelbach Groh architekten + ingenieure: Neubau Bäckerei / Café mit Außenbewirtschaftung, 08.09.2022

Dem Konzept entsprechend wird das Baufenster an das Konzept angepasst und mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,55 an die umgebende Bebauung angepasst. Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für das Plangebiet zum Teil angewendet und speziell für die Bäckerei angepasst. Die zulässige Gebäudehöhe sowie die Dachform orientieren sich insofern an der umgebenden Bebauung, dass die geplante Bäckerei eine untergeordnete Rolle im Gebiet einnimmt und nicht unverhältnismäßig heraussticht. Zudem wird für diese offene Bauweise festgesetzt.

Garagen sind allgemein unzulässig, während Stellplätze auf der gesamten nicht überbaubaren Fläche zulässig sind. Dabei sind die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen bzw. soll die bereits bestehende Gebietsrandeingrünung durch eine Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung dauerhaft gesichert werden.



Abbildung 9: Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbachtal, 12. Änderung“

Städtebauliche Rahmendaten:

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m²</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>
Fläche des Geltungsbereichs	8.667	0,87	100,00
Baufläche gesamt: Sonstige Sondergebiete	8.667	0,87	100,00

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das neu geplante Bäckereigebäude soll entsprechend der Planung über die Webergasse für den Kundenverkehr erschlossen werden. Für den Anlieferverkehr ist entsprechend dem Lärmgutachten geplant, dass die Andierer der Bäckerei über die südlich gelegene Mühlbachstraße anfahren.

Die nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken selbst bereitzustellen. Dies erfolgt in Form von oberirdischen Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze für den Aldi-Markt sind im Bestand bereits vollständig vorhanden. Die Bäckerei soll ebenfalls die vorhanden und teilweise ergänzten Bereiche nutzen.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

4.3 Immissionen und Emissionen⁶

Nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) erfolgt die Beurteilung eines Geräusches bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen anhand eines Beurteilungspegels. Dieser berücksichtigt die auftretenden Schallpegel, die Einwirkzeit, die Tageszeit des Auftretens und besondere Geräuschmerkmale (z.B. Töne). Das Einwirken des vorhandenen Geräusches auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Zur Bestimmung des Beurteilungspegels wird die tatsächliche Geräuscheinwirkung (Wirkpegel) während des Tages auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden (06:00 bis 22:00) und zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00) auf eine volle Stunde („lauteste Nachtstunde“ z.B. 01:00 bis 02:00) bezogen.

Für die detaillierte Immissionsberechnung wurden alle für die Schallausbreitung wichtigen baulichen und topografischen Gegebenheiten lage- und höhenmäßig in ein digitales Modell überführt. Die Ausbreitungsberechnung erfolgte nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden die Kriterien der TA Lärm herangezogen, wobei diese für bestimmte Geräuscharten und –einwirkzeiten entsprechende Zuschläge vorsieht.

Aufgrund der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet ergibt sich eine Geräuschvorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe. In einem westlichen Abstand von ca. 40,00 m befindet sich das Marktgebäude eines ALDI Discountmarktes. Die Geräuschquellen des Marktes wurden, auf Grundlage eines bereits erstellten Gutachtens, in den Berechnungen berücksichtigt. In einem südlichen Abstand von ca. 65,00 m zu dem, an die Zufahrt des Parkplatzes angrenzenden Wohnhaus in dem Bereich der Webergasse 9 (Immissionsort 1) befindet sich ein Baumarkt mit einer westlich an das Marktgebäude angrenzenden Außenlagerfläche. Hierbei wurden in den Berechnungen für den Bereich des Außenlagers während des ge-

⁶ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zu einer geplanten Bäckerei-Filiale in Nastätten, Stand: 01.03.2023

samten Tageszeitraumes (06:00-22:00) Verladetätigkeiten mit zwei Flurförderfahrzeugen (jeweils mit einer Schalleistung von 100 dB(A) für Verladetätigkeiten) berücksichtigt. Dieser Ansatz stellt bezüglich der Geräuschemissionen eines solchen Baumarktes erfahrungsgemäß einen „Worst-Case-Ansatz“ dar.

Die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das Planvorhaben wurde auf folgende, nahe gelegene, schutzbedürftige Nutzungen durchgeführt:

Immissionsort 1: Wohnhaus, Webergasse 9 (MI)

Immissionsort 2: Wohnhaus, Webergasse 7 (MI)

Immissionsort 3: Wohnhaus, Webergasse 5 (MI)

Immissionsort 4: Wohnhaus, Paul-Spindler-Straße 16 (MI)

Immissionsort 5: Wohnhaus, Paul-Spindler-Straße 14 (MI)

Immissionsort 6: Wohnhaus, Paul-Spindler-Straße 12 (MI)

Immissionsort 7: Wohnhaus, Paul-Spindler-Straße 10 (MI)

Immissionsort 8: mögl. Wohnhaus, Flurstück 508/2 (MI)

Immissionsort 9: Wohnhaus, Paul-Spindler-Straße 9a (MI)

Immissionsort 10: Wohnhaus, Paul-Weber-Straße 28 (MI)

Ermittelt wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen für jedes Stockwerk, wobei lediglich das maßgebliche Stockwerk dargestellt wird.

Bezüglich der Tageszeit wurde anhand der geplanten Nutzung davon ausgegangen, dass eine Nutzung der Außengastronomie durch 40 Personen in dem Zeitraum von 6:00 – 18:00 stattfindet sowie der Parkplatz von 80 Pkw-Kunden angefahren wird. Zur Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass Verladetätigkeiten von bis zu 4 Rollwagen in dem Bereich des Haupteingangs durchgeführt werden, die Anfahrt von einem Sprinter zwecks der Andienung über die südliche Zufahrt in dem Bereich der Mühlbachstraße notwendig ist sowie das Rückfahrwarnsignal des Sprinters bei dem Rangiervorgang zu berücksichtigen ist.

Ausgehend von den zuvor beschriebenen Randbedingungen wurden unter Berücksichtigung der Kriterien der TA Lärm die jeweiligen Beurteilungspegel berechnet. Hieraus ergeben sich folgende Ergebnisse:

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Webergasse 9	53	45	60	45
2	Webergasse 7	44	40	60	45
3	Webergasse 5	37	38	60	45
4	Paul-Spindler-Straße 16	30	35	60	45
5	Paul-Spindler-Straße 14	30	36	60	45
6	Paul-Spindler-Straße 12	31	38	60	45
7	Paul-Spindler-Straße 10	30	40	60	45
8	Flurstück 508/2	31	39	60	45
9	Paul-Spindler-Straße 9a	28	35	60	45
10	Paul-Weber-Straße 28	41	39	60	45

Abbildung 10: Beurteilungspegel im Untersuchungsgebiet

Wie ein Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel zeigt, werden die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten und am Tag um ≥ 7 dB unterschritten. In der Nachtzeit

werden die Richtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Somit ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm weitestgehend erfüllt und es kann auf eine detaillierte Untersuchung der gewerblichen Geräuschvorbelastung verzichtet werden.

Neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen auch die zulässigen Spitzenpegel (Spitzenwertkriterium) geprüft werden. Gemäß TA Lärm dürfen einzelne Pegelspitzen den Tagesimmissionsrichtwert um nicht mehr als 30 dB und den Nachtimmissionsrichtwert um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Folgende Pegelspitzen sind durch den späteren Betrieb an den umliegenden Immissionsorten zu erwarten:

IO	Bezeichnung IO	Spitzenpegel in dB(A)		Maximal zulässiger Spitzenpegel in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Webergasse 9	70	63	90	65
2	Webergasse 7	66	62	90	65
3	Webergasse 5	59	56	90	65
4	Paul-Spindler-Straße 16	51	54	90	65
5	Paul-Spindler-Straße 14	50	57	90	65
6	Paul-Spindler-Straße 12	50	59	90	65
7	Paul-Spindler-Straße 10	50	63	90	65
8	Flurstück 508/2	50	62	90	65
9	Paul-Spindler-Straße 9a	51	58	90	65
10	Paul-Weber-Straße 28	63	61	90	65

Abbildung 11: Spitzenwerte im Untersuchungsgebiet

Wie die ermittelten Spitzenpegel zeigen, werden die maximal zulässigen Spitzenpegel zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten eingehalten und um ≥ 2 dB unterschritten.

Unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen der Außenlagerfläche des Baumarktes sowie dem im Rahmen des Gutachtens [3] beschriebenen Betriebsablauf des Discountmarktes, sind an den umliegenden Immissionsorten folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

IO	Bezeichnung IO	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Webergasse 9	59	45	60	45
2	Webergasse 7	54	40	60	45
3	Webergasse 5	51	38	60	45
4	Paul-Spindler-Straße 16	47	35	60	45
5	Paul-Spindler-Straße 14	45	36	60	45
6	Paul-Spindler-Straße 12	45	38	60	45
7	Paul-Spindler-Straße 10	43	40	60	45
8	Flurstück 508/2	43	40	60	45
9	Paul-Spindler-Straße 9a	45	35	60	45
10	Paul-Weber-Straße 28	54	39	60	45

Abbildung 12: Beurteilungspegel der Gesamtbelastung

Wie die Berechnungsergebnisse aufzeigen, wird der zulässige Richtwert unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen aller Gewerbebetriebe im Einwirkungsbereich der Immissionsorte an allen Immissionsorten eingehalten.

Um die Einhaltung der dargestellten Beurteilungspegel weiterhin zu gewährleisten, darf der Betriebsablauf nicht überschritten werden. Weiterhin ist im Zusammenhang mit einer Andienung der Bäckerei lediglich südliche Zufahrt in dem Bereich der Mühlbachstraße zu nutzen. Eine Nutzung der Stellplätze vor 6.00 Uhr ist seitens des Betreibers auszuschließen (z.B. durch Unterbindung einer Zufahrt während der Nachtzeit oder andere organisatorische oder technische Maßnahmen). Alternativ kann eine Öffnung der Bäckerei ab 6.15 Uhr in Erwägung gezogen werden, sodass kein Kundenverkehr vor 06.00 Uhr stattfindet.

Demnach ist unter Berücksichtigung des angegebenen Betriebsablaufes der Betrieb der geplanten Filiale der Bäckerei in Nastätten aus schalltechnischer Sicht zulässig.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch geplante Nutzung einer Bäckerei mit zugehörigem Café, ein zusätzliches gastronomisches sowie versorgungstechnisches Angebot in der Stadt anbieten zu können. Im Zuge der Neuaufstellung soll für den großflächigen Einzelhandel nur noch eine Verkaufsfläche von 1.200 m² realisiert und zusätzlich ein einzelstehendes Gebäude für ein Café mit Backwarenverkauf errichtet werden. Dementsprechend soll zusätzlich zu dem Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel“ das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Bäckerei“ festgesetzt werden.

Gemäß § 11 BauNVO wird das Plangebiet entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck der "Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Diese Festlegung resultiert aus der kommunalen Entwicklungsabsicht, die langfristige Sicherung der lokalen Grundversorgung in der Gemeinde zu gewährleisten. Die Stadt Nastätten hat das Ziel, den bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter zu erhalten. Ein Lebensmitteldiscountermarkt wird von der Rechtsprechung als anerkannter Anlagentyp betrachtet, der typischerweise ein Sortiment aufweist, das für Discounter charakteristisch ist. Die Planungsabsicht der Stadt ist dementsprechend klar. Es soll lediglich die Ansiedlung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden, während die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder ähnlicher Einrichtungen nicht bevorzugt wird.

Um den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für spezifische Sortimente gerecht zu werden, wurde im Sonstigen Sondergebiet eine Verkaufsflächenzahl eingeführt. Die Verkaufsflächenzahl ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Verkaufsfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche für ein bestimmtes Sortiment zulässig ist. In diesem Fall wurde eine Verkaufsflächenzahl von insgesamt 0,1559 für den Verkauf aller zulässigen Sortimente festgelegt, wie sie in der Sortimentsliste der Stadt Nastätten aufgeführt sind. Dies bedeutet, dass die maximale Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet, dessen Größe gemäß CAD-Messung 8.174 m² beträgt, auf einen Höchstwert von 1.300 m² begrenzt ist.

Des Weiteren wurde festgelegt, dass der zulässige Lebensmitteldiscounter im Plangebiet eine Mindestverkaufsfläche von 950 m² haben muss. Diese Festlegung basiert auf der Planungsabsicht der Stadt Nastätten, nur einen großflächigen Lebensmitteldiscounter mit ausreichender Kapazität innerhalb des Plangebiets zuzulassen.

Zusätzlich wurde bestimmt, dass auf höchstens 15 % der Verkaufsfläche sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente erlaubt sind. Dies umfasst alle Warengruppen, die in der Sortimentsliste der Stadt Nastätten aufgeführt sind. Es gibt keine Einschränkungen für Randbereiche des Standorts in Bezug auf die angebotenen Sortimente.

Die Sortimentenliste zum Zentrenkonzept der Stadt Nastätten⁷ sieht dabei folgendes vor:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
	- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)
Zentrenrelevante Sortimente	- Baby- / Kinderartikel
	- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
	- Blumen
	- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
	- Einrichtungszubehör, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
	- Haushaltswaren / Glas / Porzellan
	- Kunst / Antiquitäten
	- Musikalienhandel
	- Optik, Augenoptik / Akustik
	- Spielwaren,
	- Sportartikel
- Uhren / Schmuck	
Nichtzentrenrelevante Sortimente	- Baumarktsortimente / Baustoffe
	- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
	- Foto, Bild- und Tonträger
	- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut
	- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel
	- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe
	- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel
	- Tapeten, Bodenbeläge / Teppiche
	- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
	- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Bezüglich des Sonstigen Sondergebietes SO 2 „Bäckerei“ wurde sich explizit dafür entschieden, dieses als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Durch die Gebietsfestlegung in Zusammenspiel mit den getroffenen, zulässigen Nutzungen wird geregelt, dass an dieser Stelle ausschließlich die geplante Bäckereinutzung umgesetzt wird und das verfolgte Planungsziel umgesetzt wird. Dementsprechend sind im SO 2 ausschließlich ein Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf, Bistro, Imbiss sowie der dazu gehörigen Nebenanlagen und der gastronomischen Flächen zulässig.

Die Festsetzung zur Verkaufsflächenzahl von 0,1023 Vfz, welche eine zulässige Verkaufsfläche von 50 m² zulässt, resultiert aus der Größe des Plangebietes sowie der erstellten Auswirkungsanalyse. Hierbei wird sichergestellt, dass die Neuerrichtung eines Bäckerei-Cafés keine negativen städtebaulichen Auswirkungen bedingt.

Des Weiteren sind in den Sonstigen Sondergebieten Flächen für Lager, Sozialräume, Büros, Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind und den erlaubten Nutzungen im Sondergebiet dienen. Dazu gehören auch Elektroladesäulen. Jedoch ist aufgrund der innerstädtischen Lage keine separate gewerbliche Werbung von externen Anbietern zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebietes wird für den Bereich SO 1 eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Hierbei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen.

Innerhalb des Plangebietes wird für den Bereich SO 2 eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die aus der Planung resultierende Vollversiegelung auf einem Mindestmaß gehalten wird, aber dennoch ausreichend Raum für eine sinngemäße Nutzung bietet.

⁷ Quelle: Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten, Neufassung des Kapitels 7 der Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten der GfK GeoMarketing GmbH von 09/2012, Juni 2017, geändert und ergänzt Oktober 2017 und April 2018. Abzurufen unter: [Microsoft Word - 2018-04-16 EZH Nastätten.docx \(nastaetten.de\)](#) oder zur Einsicht in der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Nastätten während der üblichen Dienststunden.

Insbesondere für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück und den Bau von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO kann die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Somit bewegen sich die festgesetzten Werte innerhalb der zulässigen Grenzen gemäß BauNVO.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet für den Bereich SO 1 auf 0,35 und im Bereich SO 2 auf 0,55 festgesetzt. Diese gewährleistet bereits eine Homogenität mit der umgebenen Bebauung, auch im Hintergrund der Rechtskräftigkeit des bestehenden Bebauungsplanes.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Somit ist es notwendig die Gebäudehöhen genauer zu definieren, da die Lage am Ortsrand der Stadt und dessen Integration in die umgebene Bebauung dies erfordert, um das Ortsbild zu schützen.

Dabei wird die maximale Gebäudehöhe im Bereich des SO 1 auf 10,00 m festgesetzt, um sicherzustellen, dass der bereits bestehende Markt weiterhin harmonisch in das Gebiet integriert wird und um unverhältnismäßig hohe Gebäude im Plangebiet zu vermeiden. Für den Bereich des SO 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt, um sicherzustellen, dass das Bäckereigebäude in seiner eher untergeordneten Funktion im Plangebiet ebenfalls nicht unverhältnismäßig heraussticht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze

Für den bebaubaren Bereich im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel" wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgelegt. Es wurde festgelegt, dass trotz der Anwendung der offenen Bauweise bestimmte Grenzabstände einzuhalten sind, aber keine Begrenzung der Gebäudelänge besteht.

Die Festlegung der bebaubaren Grundstücksfläche erfolgt ausschließlich über die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und richtet sich stark nach dem bestehenden Vorhaben. Dennoch besteht eine gewisse Flexibilität in dieser Festsetzung.

Es ist zulässig, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und ähnlichem auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Diese Regelung dient dazu, eine flexible Nutzung zu gewährleisten und die Umsetzung der erforderlichen Anlagen zu ermöglichen. Stellplätze sind ebenfalls aufgrund der Flexibilität der Anordnung ausschließlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind aufgrund des Nutzungscharakters sowie des begrenzten Platzes allgemein unzulässig. Um eine ungewollte Entwicklung von Standorten der Werbeanlagen zu regulieren werden jeweils entlang der Einfahrtsbereiche Flächen für Werbeanlagen ausgewiesen, welche zur Eigenwerbung genutzt werden kann.

5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf eine Stelle im Süden und eine weitere Stelle im Westen des Plangebiets beschränkt. Um diese zu sichern sind zudem angrenzend an die weiteren Straßenverkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen.

5.5 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Planerstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Obwohl die aktuelle Planung keine signifikante Versiegelung mit erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter erfordert, werden die dargelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Das Ziel besteht darin, auf einer bereits stark belasteten und größtenteils versiegelten Fläche ein angemessenes Maß an Begrünung zu gewährleisten, um positive Auswirkungen auf das Ortsbild, das Mikroklima und andere Aspekte dauerhaft sicherzustellen. Dabei soll zum einen die am Gebietsrand ausgewiesene Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beitragen, zeitgleich werden Neupflanzungen von Bäumen entsprechend der Zahl der Stellplätze sowie der zeichnerisch festgesetzten Planzeichnung angeordnet. Durch die Aufnahme des Pflanzstreifen PS1 im Bereich des Neubaus, soll durch eine umfangreiche Eingrünung ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Siedlungsraum gewährleistet werden.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben das Ziel, einen positiven Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gebäude zu nehmen, ohne die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Bauherrn zu stark einzuschränken. Die Festsetzungen konzentrieren sich daher auf die Bereiche, die einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets haben. Dazu wurden Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen sowie sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu der Ausgestaltung der Müllbehälterstandorte.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Gebiet gestalterisch im Übergang zum bestehenden Siedlungsraum der Gemeinde einfügt. Durch die Festsetzung zur Dachgestaltung soll unter Schaffung eines erheblichen Spielraumes, das gegebene, typische Ortsbild erhalten bleiben.

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch zu bepflanzen und zu pflegen. Somit soll ein zusammenhängendes Grünvolumen geschaffen werden, welches zusätzlich zu den Pflanzfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die ökologische Wertigkeit des Areals erhöht.

Die getroffenen Festlegungen zielen hauptsächlich darauf ab, grundsätzliche gestalterische Mängel zu vermeiden. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere Festsetzungen in Bezug auf die Höhe von Werbeanlagen und ihre Integration in den Straßenraum effektiv sind, um gestalterische Mängel zu verhindern. Durch diese Festlegungen soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und unpassende Werbeanlage beeinträchtigt wird. Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Folglich sind zudem nur Werbeanlagen die der Eigenwerbung dienen zulässig. Dies resultiert daraus, dass die Werbeanlagen der Fremdwerbung sich zu den Werbeanlagen der Eigenwerbung unterscheiden. Ziel der Fremdwerbung ist es die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Durch die reine Zulässigkeit der Eigenwerbung kann ein ruhiges Ortsbild sichergestellt werden. Zudem sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen Ansichtsvitrinen eine Gesamtgröße von 10,00 m² nicht überschreiten. Weiterhin wird im Süden und Westen am Grundstückseingang je eine Fläche für Werbeanlagen ausgewiesen, soweit die Werbepylone eine maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfäche je Ansichtseite von maximal 17,00 m² nicht überschreitet.

6 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Mühlbachtal, 12. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

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

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

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

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

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

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

6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

lichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV) im Plangebiet wäre ein Stieleichen-Hainbuchenwald.⁸ Bedingt durch die momentane Ausgestaltung des gesamten Planungsraumes und der Lage im Ortsgefüge ist von der HPNV derzeit im Plangebiet und Umgebung jedoch nichts zu erkennen. Die bestehenden Grünstrukturen (Randbegrünung und Stellplatzbäume) bleiben erhalten und werden im Zuge der Planung gesichert und gestärkt.

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

6.2 Boden/Altlasten/Fläche

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

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

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

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der überplante Bereich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 141 07 092 - 0211, Ablagerungsstelle Nastätten, Palmengärten, erfasst. Im Zuge des Neubaus des ALDI-Marktes wurden in diesem Bereich durch das Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Bodenuntersuchungen durchgeführt und die daraus gewonnen Erkenntnisse in einem Bericht unter dem Datum vom 30.03.2001 zusammengestellt. Danach ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein umweltrelevanter Inhaltsstoffe. Aus diesem Grund ist dieser Bereich im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als nicht altlastverdächtig eingestuft. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung bzw. Nutzungsänderungen. Allerdings ist es erforderlich, dass anstehende Erd- und Gründungsarbeiten durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Bodengutachter begleitet werden.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.¹³

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung anthropogen stark verändert und stellen sich als fast vollständig versiegelt dar. Die Verwirklichung der Planung bedingt einen Abriss der Paketstation sowie eine Überbauung der bereits durch Parkplätze versiegelten Fläche, wodurch keine weiteren Bodenversiegelungen anzunehmen sind.

⁸ Lanis, <https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand 23.06.2023.

⁹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 23.06.2023.

¹⁰ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=304.8, Stand 23.06.2023.

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand 23.06.2023.

¹² Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 23.06.2023.

¹³ Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 12.09.2023.

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

Durch die Realisierung eines Bäckerei-Café-Gebäudes ist nicht mit einer erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnte.

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

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

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,87 ha. Der Bereich ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt und großflächig überbaut. Zudem steht die Fläche bereits einer Nutzung als Einzelhandel zur Verfügung.

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen. Positiv ist zu beurteilen, dass im Rahmen der Maßnahme die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche erfolgt sowie durch Pflanzmaßnahmen unbebaute und unüberbaubare Grundstücksflächen teilweise bereits versiegelte Flächen wieder entsiegelt werden bzw. dauerhaft vor Versiegelung geschützt werden.

6.3 Klima und Lufthygiene

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

Die mittlere Lufttemperatur beträgt 7,5-10 °C bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.450-1.625 h/Jahr.¹⁴ Dem Plangebiet kommt keine zentrale Bedeutung in Hinblick auf überörtliche Wirkräume oder Luftaustauschbahnen zu.

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

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

6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets, in ca. 20 m Entfernung, verläuft der Mühlbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Planungsraum grenzt in ca. 10 m südlicher Entfernung an ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet entlang des Mühlbachs, welches bei der Planung zu berücksichtigen ist.¹⁵ Wasserschutzgebiete werden zudem nicht tangiert.¹⁶

¹⁴ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1988-2017), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 23.06.2023.

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=28061>, Stand 23.06.2023.

¹⁶ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8186/>, Stand 23.06.2026.

Die überplante Fläche liegt innerhalb des 40 m - Bereiches des Mühlbaches, Gewässer II. Ordnung, sowie am Rande des festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Innerhalb des 40 m - Bereiches gelten die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz (LWG). Die im Bebauungsplan dargestellten, überbaubaren Flächen liegen außerhalb des 40 m - Bereiches. Von daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Auf die allgemeine Hochwassergefährdung in der Talaue bei Extremereignissen wird hingewiesen.¹⁷

In der Stadt Nastätten ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 650-700 mm/a zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer leichten Verschlechterung des Wasserrückhaltevermögens sowie einer Verringerung der Versickerungsrate und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildung beiträgt. Die Grundwasserneubildung liegt derzeit bei 25-50 mm/a und ist dementsprechend sehr niedrig.¹⁸

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

Insgesamt ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts auszugehen.

Eine Beschränkung der GRZ kann in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff. Auch durch die Festsetzung von Erhalt und Pflanzungen von Bäumen kann zumindest ein geringer Teil der Fläche entsiegelt bleiben bzw. bleiben.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums der Nastätter Mulde, welches in der Großlandschaft Taunus liegt. Es bildet eine Zäsur zwischen der Dörsbach/Mühlbach-Wasserscheide und dem Göllheimer Mittelrheintal, da die Nastätter Mulde durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt ist. Die zahlreichen Zuflüsse des Mühlbachs sorgen für weitere Senken innerhalb des Landschaftsraums. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich gut für den Ackerbau, weswegen es Grünland meist nur bachbegleitend gibt. Innerhalb des Landschaftsraums gibt es inselartige Waldbestände in kleinerer bis mittlerer Form.¹⁹

Der Betrachtungsraum stellt sich als nahezu vollständig versiegelt und durch einen Discounter sowie einer Paketpackstation bebaut dar, weshalb dem Raum für bzgl. des Schutzgutes Landschaftsraum kein hoher Stellenwert eingeordnet werden kann. Durch den Neubau eines Bäckerei-Cafés kommt es an der Stelle der abzureißenden Paketpackstation zu einer Nachverdichtung in Form eines größeren Gebäudes. Aufgrund der durch Einzelhandel und Gewerbe geprägten Lage ist auch durch den Neubau, welcher durch eine Begrenzung der GRZ und der maximalen Gebäudehöhen geregelt wird, nicht zu einer Mehrbelastung des Ortsbildes. Durch die Aufnahme eines Pflanzstreifens in diesem Bereich, welche eine dichte Heckenbepflanzung vorsieht, erfährt der Bereich des Neubaus eine umfangreiche Eingrünung. Hierdurch können möglichen Störreinflüsse entsprechend gemindert werden.

¹⁷ Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 12.09.2023.

¹⁸ Ebd., Stand 23.06.2023.

¹⁹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 23.06.2023

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kulturgüter vorhanden.²⁰ Wie bereits zuvor dargelegt befinden sich im Bestand bereits eine Packstation sowie ein Aldi- Markt. Beiden bleiben im Zuge der Planung erhalten. Aufgrund der vorgesehenen Fläche für die Bäckerei soll die Packstation entsprechend verlegt werden.

Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.

6.7 Mensch und Gesundheit

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

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Bäckerei mit Café wird vor allem vor dem Hintergrund der damit einhergehenden sozialräumlichen Faktoren (u.a. Räume die Sozialkontakte ermöglichen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kulturelle Bedürfnisse, Erholung) als positiv für das Schutzgut. Hier durch soll ein in der Gemeinde vorhandener Bedarf entsprechend gedeckt werden.

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

6.8 Zusammenfassung

Bei der Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung „Mühlbachtal, 12. Änderung“ ist die Lage in einem Westen der Stadt von Einzelhandel- und Gewerbe geprägten Gebiet zu beachten. Hinzu kommt das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbachtal, 9. Änderung“ derzeit bestehende Planungsrecht. Des Weiteren wird das Areal bereits durch einen Lebensmitteldiscounter und dessen zugehörigen Parkplätzen genutzt, weshalb bereits eine anthropogene Überprägung mit erhöhter Vorbelastung besteht. Dementsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

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

Aufgrund der Lage innerhalb des von Einzelhandel geprägten Gebietes der Stadt Nastätten erfolgen durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit.

²⁰ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,

https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmaeler/

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