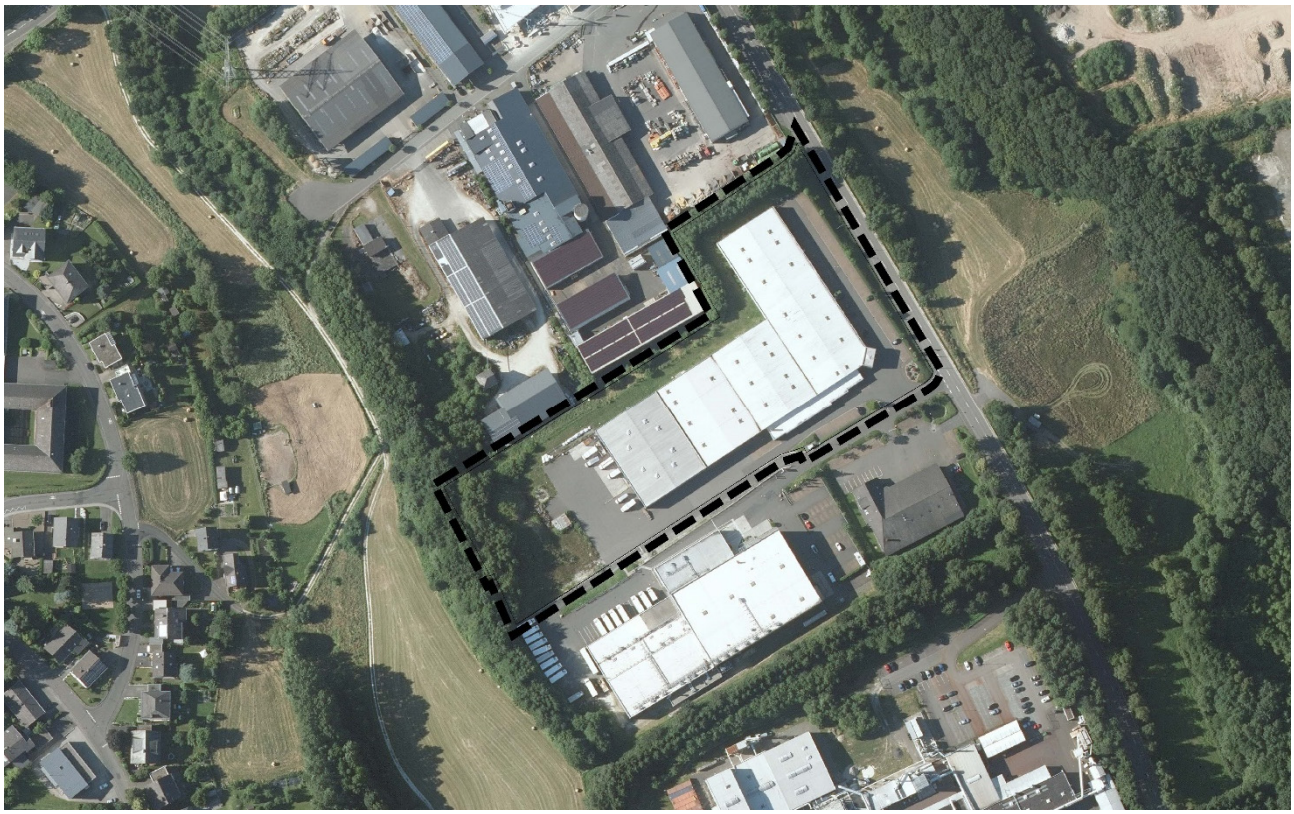
GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN
‚MORBACH XII – HINTER HAMBUCH,
1. ÄNDERUNG‘



Fassung zur Bekanntmachung, Mai 2019

-Planzeichnung-
-Textfestsetzungen-
-Begründung mit Umweltbericht-

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 mail@isu-kl.de

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. I 3434).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Sep. 2017 (BGBl I S. 3370) geändert worden ist, mit Berichtigung vom 12. April 2018 (BGBl. I S. 472).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S 448).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN ‚MORBACH XII – HINTER HAMBUCH, 1. ÄNDERUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Morbach, den ..... .

.....

Unterschrift Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 2

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2

1.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 3

1.4 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 3

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) 3

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN 3

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 4

4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN 6

5 ANHANG II: MORBACHER SORTIMENTSLISTE 7

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO = Sonstiges Sondergebiet ‚Möbelmarkt‘ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet dient vorwiegend dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, hier der Unterbringung eines Möbelmarktes.

Zulässig sind innerhalb des Sondergebietes die folgenden Nutzungen:

- **ein** großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² für die Warengruppen ‚Einrichtungsbedarf‘ und ‚Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten‘ mit den jeweiligen Sortimenten ‚Wohneinrichtungsbedarf/Möbel‘ sowie ‚Öfen; Elektrogroßgeräte; „weiße Ware“ laut Morbacher Sortimentsliste[1],
- sowie in diesem Betrieb innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² laut Morbacher Sortimentsliste[2] mit einem Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

  die zugehörigen zentrenrelevanten Randsortimente der Warengruppen
  - Einrichtungsbedarf (Haus- und Heimtextilien),
  - Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten (Elektrokleingeräte; „braune Ware“),
  - Spielwaren/Hobbys (Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren),
  - Glas-Porzellan-Keramik/Hausrat (Hausrat; Geschenkartikel),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Bauhöhe, Höhenlage

Die maximal zulässige Bauhöhe (BH) ist in der Planzeichnung in die Nutzungsschablone eingetragen.

Die Bauhöhe (BH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage an der höchsten Stelle.

---

[1] siehe Anhang II, insbesondere die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf Seite 9 bis10

[2] siehe Fußnote 1

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenbegrenzungslinie in der Stichstraße ‚Industriestraße' gemessen in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die maximal festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche der baulichen Anlage ausmachen.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze für Pkws sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen[3] auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Zuwegungen, Zufahrten und Fahrgassen.

1.5 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

E – Erhaltung von Baum- und Strauchhecken

Mit der Maßgabe der Einbindung in die Landschaft ist die innerhalb der Fläche vorhandene Baum- und Strauchhecke zu erhalten. Bei Nachpflanzungen ist das Maß von mindestens einem Baum II. Ordnung je 10 laufende Meter der Pflanzung zu gewährleisten. Die Pflanzlisten und -qualitäten im Anhang sind anzuwenden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe der Gebäude bzw. die Oberkante der Gebäude bei Flachdächern nicht überschreiten.

Die Errichtung von Werbeanlagen unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung, ist gestattet. Solche freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe

[3] z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, o. ä.

von 12 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Aufschüttungen hierfür sind nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope' sowie hierin § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten' ausdrücklich hingewiesen.
   U.a. ist die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz, DSchG).
   Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

   Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege ist jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651-9774-222 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
   Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.

   Außerdem enthält die DIN 19731 Ausführungen zur Bodenbeschaffenheit und der Verwertung von Bodenmaterial. Insbesondere sind Ober-/Unterboden sowie Bodenhorizonte mit unterschiedlicher Körnung und Steingehalt voneinander zu trennen, qualitätserhaltend zwischenzulagern und für eine optimale Rückverdichtung wieder einzubauen.

4. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

5. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

6. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

7. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.
8. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
11. Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere **wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen**, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung'** angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Morbach

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2019 1729 03 TF FzB/be

4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.
Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cerasus (Prunus) avium	-	Vogelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Folgende Pflanzqualitäten sind zur verwenden: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, 3-mal verpflanzt; mit Ballen.

Hinweis:
aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Hinweis:
Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm, zu verwenden.

5 ANHANG II: MORBACHER SORTIMENTSLISTE[4]

Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente in Morbach		
Warengruppe	**Sortimente**	**Beispiele zur Erläuterung**
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter
Zentrenrelevante Sortimente in Morbach		
Warengruppe	**Sortimente**	**Beispiele zur Erläuterung**
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten
Bücher / Schreibwaren	Papier; Schreibwaren; Bürobedarf; Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rund-funk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte; "braune Ware"	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, …), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, -schuhe, Sportgeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, …), Waffen, Angler- und Jagdbedarf

[4] Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, Bitburg/Kaiserslautern, Juli 2010, Sortimentsliste, S. 75f.

Spielwaren / Hobbys	Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren; Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –münzen
Glas-Porzellan-Keramik/Hausrat	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswarenl aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, …), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Nicht zentrenrelevante Sortimente in Morbach		
Warengruppe	**Sortimente**	**Beispiele zur Erläuterung**
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, …), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und –installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz-und Motorradzubehör
Einrichtungsbedarf	Wohneinrichtungsbedarf / Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polster-auflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), Wohneinrichtungsbedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, …) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, …) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware"
Sport / Camping	Sportgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN ‚MORBACH XII – HINTER HAMBUCH, 1. ÄNDERUNG‘

BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG 1
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 2
3.1 AUSSAGEN DER REGIONALPLANUNG 2
3.2 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4
5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE 5
6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG 6
6.1 GRUNDSÄTZLICHES 6
6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR 6
6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG 9
6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG 9
6.5 UMWELT UND NATUR 10
7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN 11
8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG 12

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 13. Nov. 2017 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Ein langjährig ortsansässiger Möbelmarkt möchte sein Küchenangebot besser präsentieren und zu diesem Zweck einen Anbau vornehmen. Die Gemeinde hat das Vorhaben geprüft und begrüßt dieses als Beitrag zur Stabilisierung der lokalen Wirtschaft und zur Erhaltung der Attraktivität von Morbach als Versorgungsstandort.

Planungsrechtlicher Bezug zur Beurteilung der Erweiterung ist derzeit der Bebauungsplan „Morbach XII – Hinter Hambuch“ aus dem Jahr 1992. In der Vergangenheit wurden zur Würdigung neuerer Entwicklungen bereits mehrfach Befreiungen erteilt.

Zur Absicherung der Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Erweiterung soll eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandel durchgeführt werden. Dabei ist das seit 2010 bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde zu legen und entsprechend umzusetzen. Weitergehende Regelungen sollen nur in begrenztem Umfang getroffen werden, da nach Einschätzung der Gemeinde eine ansonsten verfestigte und funktionsfähige Bestandssituation ohne weiteren Änderungsbedarf vorliegt.

Die hier betriebene Änderung wird nach ihrer Rechtskraft den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig ersetzen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 AUSSAGEN DER REGIONALPLANUNG

Der Gemeinde Morbach wird im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (ROPl)[1] und auch in dem in der Aufstellung befindlichen Regionalplan (ROPneu/E)[2] die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Zum Einzelhandel, der zentraler Inhalt dieses Bebauungsplans ist, machen der verbindliche Regionale Raumordnungsplan Region Trier sowie der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplanes insbesondere folgende Vorgaben:

- Zentralitätsgebot

  In Grundzentren ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bis 2.000 m^2 Verkaufsfläche nach dem Zentralitätsgebot der Regionalplanung (Z 4.3.3.1 ROPl, Z_{N57} 83 ROPneu/E) zulässig.

  Dies entspricht auch dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV).

- Städtebauliches Integrationsgebot

  Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen („zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) zulässig (Z 4.3.3.3 ROPl, Z_{N58} 85 ROPneu/E). Diese sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Die Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

  Dies entspricht auch dem Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV).

- Ergänzungsstandorte

  Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig (G 4.3.3.3 ROPl, Z_{N59} 86 ROPneu/E). Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

---

1 Planungsgemeinschaft Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung ´95, Trier 1985/1995

2 Planungsgemeinschaft Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier -Entwurf Januar 2014-, Trier, Januar 2014

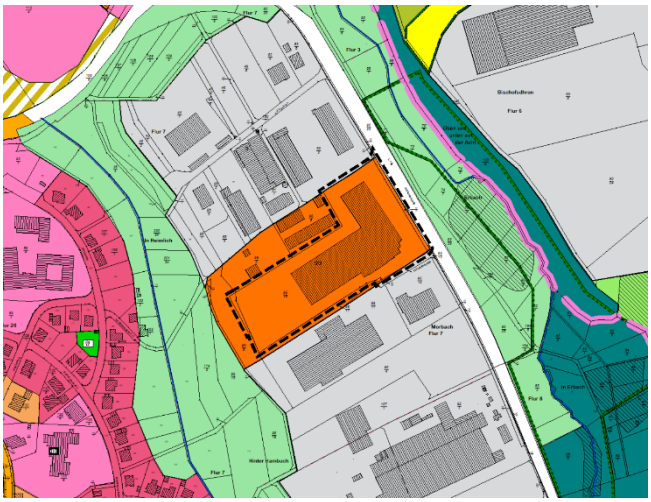
- Dies entspricht auch dem Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV).
- Nichtbeeinträchtigungsgebot

  Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Z 4.3.3.2 ROPl, Z_{N60} 90 ROPneu/E).

  Dies entspricht auch dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV).

Wegen der formalen Abweichung der kommunalen Planungsabsichten von den diesbezüglichen Zielen der Regionalplanung, hier im Speziellen des Zentralitätsgebots – die allerdings bereits im heutigen Bestand gegeben ist - wurde bei der Oberen Landesplanungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit positivem Bescheid vom 16. Nov. 2018[3] hat die Obere Landesplanungsbehörde der Abweichung zugestimmt. Als Auflage sind die innenstadtrelevanten Randsortimente unter Zugrundelegung der Morbacher Sortimentsliste im Einzelnen festzuschreiben. Dies war Grundlage der ebenso positiven vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Gemeinde Morbach.[4]

3.2 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs
Quelle: Gemeindeverwaltung Morbach

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach aus dem Jahr 2003 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚Handel' dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung eines Sondergebietes den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus diesem entwickelt.

Die weitere Differenzierung des Oberbegriffs ‚Handel' in ‚Möbelmarkt' ergibt sich aus den heutigen Erfordernissen zur Regelung des Einzelhandels auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

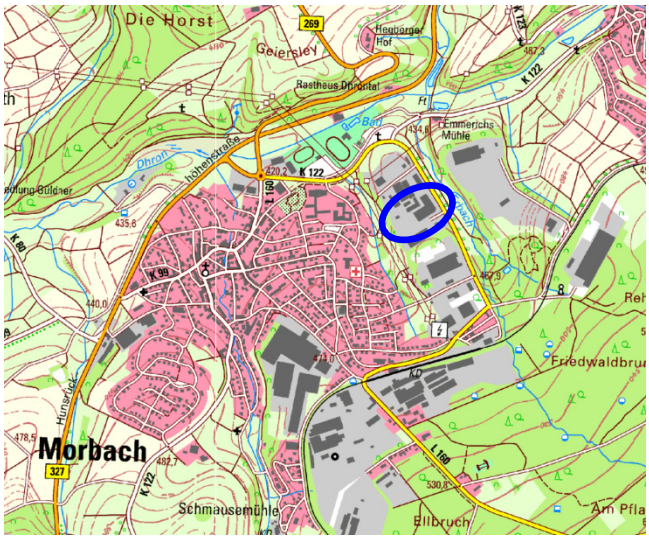
---

3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord): Antrag der Gemeinde Morbach auf Abweichung von einem Ziel des verbindlichen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP) IV gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) sowie des regionalen Raumordnungsplans Region Trier (inklusive Teilfortschreiben Einzelhandel 1995) gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m § 10 Abs. 6 LPlG; Geplante Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Möbelmarkt) im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Morbach XII – Hinter Hambuch" der Gemeinde Morbach, Landkreis Bernkastel-Wittlich, Koblenz, 16.11.2018

4 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich: Vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPlG) - Antrag der Gemeinde Morbach für die Firma Möbel Schuh GmbH in Morbach, auf Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 16 ROG i. V. m. § 18 LPlG zur Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in 54497 Morbach, Wittlich, 21. November 2018

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Einordnung



Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Morbach und wird nach Osten hin von der ‚Industriestraße' (L 160) begrenzt.

Der Bereich ordnet sich in eine größere Gewerbe- und Industriezone im Osten und Südosten der Gemeinde ein.

An die weiter nördlich verlaufende Hunsrückhöhenstraße (B 327) besteht mit der L 160 eine leistungsfähige und direkte Anbindung ohne Durchquerung bewohnter Ortsbereiche.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, entnommen im Januar 2018

Das Plangebiet wird, wie auch die benachbarten Gewerbe- und Industriegrundstücke, von den westlich gelegenen Siedlungsbereichen durch den Taleinschnitt eines namenlosen Baches (Gewässer 3. Ordnung) getrennt. Der Talraum hat die Funktion eines innerörtlichen Grünzugs und dient untergeordnet auch der Naherholung.

Das Gelände steigt entlang der Industriestraße von Norden nach Süden an. Im Geltungsbereich wurde eine ebene Fläche hergestellt.

Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet besteht allein der Großbaukörper des Möbelmarktes in L-Form. Zugeordnet werden im vorderen Bereich zur Industriestraße hin Pkw-Stellplätze für Kunden angeboten. Seitlich und rückwärtig sind Anliefer- und Rangierflächen für Lkws vorhanden.

Die Westgrenze wird von einer dichten und hohen Baum- und Strauchhecke gebildet, sodass praktisch keine Sichtbarkeit aus dem Ort heraus besteht. Ebenso findet sich im Nordosten eine prägnante Eingrünung.

Der Geltungsbereich umfasst denjenigen des ursprünglichen Bebauungsplans „Morbach XII – Hinter Hambuch". Hinzu kommen kleinere Flächen entlang der Industriestraße im Osten und Südosten, die sich heute im Eigentum des Möbelmarktes befinden. Im Westen werden die wesentlichen Teile der dortigen ortsbildprägenden Baum- und Strauchhecke einbezogen.

Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs; Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016) Koblenz, Luftbild ohne Maßstab sowie Geltungsbereich als eigene Darstellung

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‘Morbach XII – Hinter Hambuch, 1. Änderung‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

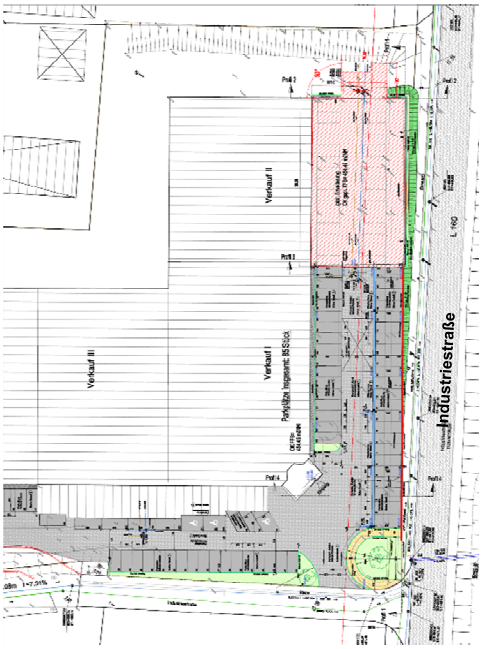
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- die bauliche Nutzung im Plangebiet umfassend und in Abstimmung mit anderen gemeindlichen Entwicklungsabsichten, hier zum Einzelhandel, regeln,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

Zielrichtungen dieser Bebauungsplanänderung sind die Ermöglichung eines Anbaus für den ansässigen Möbelmarkt wie die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans an die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Morbach.



Seitens des Möbelmarktes wurde die nebenstehende Planung vorgelegt. In der Vorzone zur Industriestraße hin soll eine eingeschossige bauliche Ergänzung zur Unterbringung eines aufgewerteten Küchenstudios errichtet werden – siehe die rote Hinterlegung im nebenstehenden Planauszug.[5] Daraus ergibt sich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Das von der Gemeinde beschlossene Einzelhandelskonzept[6] entwickelt, ausgehend von einer Bestandsanalyse, eine Zentrenstruktur für die Einheitsgemeinde. Unter Anwendung lokalspezifischer Sortimentslisten werden Handlungsempfehlung zur Steuerung des Einzelhandels gegeben. Wesentlich ist die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden Vorgaben bzw. Ausschlüsse zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Nutzung der Unterscheidung zwischen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten formuliert.

Die Eckpunkte der geplanten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Abhandlung genannt.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan von 1992 beinhaltete die Ausweisung als Sondergebiet ‚Handel'. Unter Bezugnahme auf das ‚Warenverzeichnis WB für die Binnenstatistik, Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt' waren die zulässigen Sortimente näher differenziert. Dabei wurde eine Beschränkung bestimmter Warengruppen auf 10 % vorgenommen. Die Einsichtnahme in das genannte Verzeichnis zeigt, dass das bisher zulässige Hauptsortiment weitgehend dem entspricht, was nach heutigen Maßstäben unter den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ‚Einrichtungsbedarf' (Möbel) sowie ‚Elektrohaushaltsgeräte' (weiße Ware) eingeordnet wird. Die bisher zulässigen Randsortimente haben deutliche Übereinstimmungen mit den aktuellen zentrenrelevanten Warengruppen des ‚Einrichtungsbedarfs' (Haus- und Heimtextilien) sowie der ‚Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten' (braune Ware).

Die Gemeinde hat das Einzelhandelskonzept von 2010 beschlossen. Damit ist dieses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu

---

5 architektur- und ingenieurbüro jakobs-fuchs: Anbau eines Küchenstudios an das Möbelhaus Schuh in Morbach, Freiflächengestaltungsplan mit KFZ-Stellplätzen, Morbach, 22.01.2018

6 isu Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, Bitburg/Kaiserslautern, Juli 2010

berücksichtigen. Dies wurde auch bei jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde Morbach entsprechend praktiziert. Im Einzelhandelskonzept ist der hier zu überplanende Möbelmarkt erfasst. Er wird als solitärer, großflächiger Einzelhandelsbetrieb außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs eingeordnet.[7]

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt als Definition der Art der baulichen Nutzung im ‚Sonstigen Sondergebiet' nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In Übernahme der Gliederung und der Zuordnungen der ‚Sortimentsliste für die Einheitsgemeinde' des Einzelhandelskonzepts[8] werden die nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ‚Einrichtungsbedarf' und ‚Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten' mit den jeweiligen Sortimenten ‚Wohneinrichtungsbedarf/Möbel' sowie ‚Öfen, Elektrogroßgeräte; „weiße Ware" für allgemein zulässig erklärt.

Daneben steht die Zulässigkeit von zugehörigen Randsortimenten. Diese sind auf 10 % beschränkt. Sie sind innerhalb der erlaubten Verkaufsfläche unterzubringen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche muss demnach insgesamt eingehalten werden.

Mit der Planung der Möbelfirma wird eine Erweiterung um 750 m² Verkaufsfläche angestrebt. Ausgangslage ist nach den Akten der Gemeindeverwaltung eine zurzeit genehmigte Verkaufsfläche von 5.640 m². In dieser Bebauungsplanung ist die Festsetzung einer Zulässigkeit von 6.500 m² vorgesehen. Der Wert wird als Addition des rechtmäßigen Bestandes und der vorgesehenen Erweiterung mit leichter Aufrundung hergeleitet.

Der Empfehlung des Einzelhandelskonzepts zur Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente in großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Betrieben[9] wird durch die Beschränkung auf 10 % der Verkaufsfläche Rechnung getragen. In der vorgeschriebenen Rückrechnung von der gleichzeitigen Festlegung der Obergrenze der insgesamt am Standort zulässigen Verkaufsfläche auf 6.500 m² ergibt sich eine wirksame Deckelung auf 650 m².

Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Morbach und von umliegenden Zentren werden seitens der Gemeinde durch die Ausweisung nicht erwartet. Die Zulässigkeit für zentrenrelevante Sortimente erhöht sich wegen deren Beschränkung auf 10 % der Verkaufsfläche um 86 m².

Zur Einordnung möglicher Auswirkungen in der Warengruppe ‚Einrichtungsbedarf' ist besonders auf den Stellenwert von Morbach als traditioneller Möbelstandort zu verweisen. Mit dem ehemaligen ‚Möbelhof' mit einem Angebotsumfang von rund 16.000 m² waren hier bis in jüngere Jahre wesentlich größere Verkaufsflächen am Markt. Die jetzt vorgesehene Erweiterung fällt dagegen faktisch nicht ins Gewicht, besonders unter dem Aspekt, dass die Präsentation von Möbeln grundsätzlich sehr große Flächen erfordert. Auch soll mit der jetzigen Planung lediglich einem gewachsenen Betrieb die Möglichkeit einer optimierten Warenpräsentation gegeben werden.

Die summarische Festsetzung der Verkaufsfläche auf 6.500 m² für den Geltungsbereich ist im vorliegenden Bebauungsplan eindeutig und vollziehbar, da es sich um einen einzigen Betrieb am Standort handelt, der auch die gesamte Fläche im Eigentum hat. In den Festsetzungen wird entsprechend die Zulässigkeit <u>eines</u> großflächigen Einzelhandelsbetriebs verankert.

---

7 vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept …., S. 33

8 vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept …., S. 75

9 vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept …., S. 81

Da die Einheitsgemeinde Morbach die Funktion eines Grundzentrums hat, wurde im Verfahren durch die zuständigen Raumordnungsbehörden ein Widerspruch zu regional- und landesplanerischen Vorgaben festgestellt. Insbesondere stimmen die Inhalte dieser Änderungsplanung nicht mit dem Zentralitätsgebot überein (Z 57 LEP IV). Dieses sieht Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m^2 Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren vor.

Daraufhin wurde eine vertiefende Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung[10] erstellt. Diese ermittelt u.a. nach der Sortimentsstruktur und auf der Grundlage der Berechnung der Umsatzumlenkung keine schädlichen oder wesentlichen Auswirkungen im Sinne des Bauplanungsrechts. Eine Verträglichkeit wird festgestellt.

Auf dieser Grundlage wurden ein Zielabweichungsverfahren sowie eine vereinfachte raumordnerische Prüfung eingeleitet. Das Vorhaben wurde in beiden Verfahren raumordnerisch geprüft und positiv beschieden.[11]

Im Zielabweichungsbescheid wurde der Abweichung vom Zentralitätsgebot (Z 57) des LEP IV unter der Voraussetzung einer Nebenbestimmung zugestimmt. Diese besagt, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente im Einzelnen festzuschreiben sind.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung sieht die Abweichung von Z 59 LEP IV als lösbar an, soweit im Rahmen der bereits eingeleiteten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde fachlich einwandfrei festgelegt wird, dass es sich bei dem Möbelhaus mit Erweiterung um einen Ergänzungsstandort im Sinne dieses Ziels handelt. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Morbach befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Nach aktuellem Bearbeitungsstand soll das Plangebiet als Ergänzungsstandort festgelegt werden.

Weiterhin ist laut vereinfachter raumordnerischer Prüfung das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Z 60 LEP IV gemäß der vorliegen Verträglichkeitsuntersuchung nicht tangiert.

In Umsetzung der raumordnerischen Auflagen werden die zulässigen Randsortimente gemäß der Morbacher Sortimentsliste in den Textfestsetzungen näher spezifiziert.

Als Randsortimente werden die zentrenrelevanten Warengruppen ‚Einrichtungsbedarf', ‚Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten', ‚Spielwaren/Hobbys', ‚Glas-Porzellan-Keramik/Hausrat' mit den jeweiligen Sortimenten ‚Haus- und Heimtextilien', ‚Elektrokleingeräte; braune Ware', ‚Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren' sowie ‚Hausrat; Geschenkartikel' für zulässig erklärt. Die Planung zur Erweiterung des Möbelhauses wird dabei im Sinne eines flexiblen Bestandsschutzes gesehen. Einen Anteil daran haben auch die Randsortimente. Sie werden nach funktionaler Zugehörigkeit zu den Hauptsortimenten und deren sinnvoller Ergänzung ausgewählt. Daneben steht die Maßgabe, nachteilige Auswirkungen auf Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Bauhöhe bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits übliche Bauformen des Einzelhandels und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

---

10 isu Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg: Verträglichkeitsuntersuchung Erweiterung eines Möbelhauses in der Einheitsgemeinde Morbach, Bitburg, April 2018

11 vgl. Fußnoten 3 und 4

Im gesamten Geltungsbereich wird die **Grundflächenzahl** mit 0,6 festgelegt. Der bisherige Bebauungsplan traf keine explizite Regelung hierzu. Dies wird als Zulässigkeit der Obergrenze der anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 von 0,8 ausgelegt. Von daher bleibt die Änderung hinter dieser Höchstgrenze zurück. Nachteile für die Nutzung ergeben sich daraus nicht, da für Möbelmärkte eine weitgehende Überstellung des Grundstücks mit Gebäuden, wie sie mit einer GRZ von 0,8 möglich wäre, nicht erforderlich ist. Die Schaffung von befestigten Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten oder Rangierbereiche bleibt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weiterhin bis zu einer Obergrenze von 0,8 zulässig. Das wird von der Gemeinde als angemessen und ausreichend angesehen.

Die **maximal zulässige Bauhöhe (BHmax)** wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 10 auf 12 m verändert. Dies ist erforderlich, da aus Gründen der Nachvollziehbarkeit ein anderer unterer Bezugspunkt gewählt wird. Dieser liegt nicht mehr auf dem letztlich schwer fassbaren ‚modellierten Gelände', sondern wird am Rand der vorhandenen Stichstraße ‚Industriestraße' als erschließender Verkehrsfläche verortet. Zum Ausgleich eventueller Abweichungen wird die zulässige Bauhöhe angehoben. Die jetzt zulässige Höhe entspricht auch der Obergrenze, wie sie im südlich angrenzenden Bebauungsplan ‚Morbach XV – Auf Hambuch' von 2013 enthalten ist.

Entlang der L 160 wird im Südteil des Geltungsbereichs eine zulässige maximale Bauhöhe von 0,5 m erlaubt. In diesem Bereich ist in der Objektplanung eine Stützmauer zum Abfangen des Geländes an der Stellplatzanlage vorgesehen. Da solchen Bauwerken in der Rechtsprechung verschiedentlich je nach Höhe und Länge die Wirkung von Gebäuden zugeschrieben wird, soll mit der Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit Bauhöhe die Zulässigkeit an dieser Stelle klargestellt werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als 'abweichend' festgelegt. Bezogen auf absehbare betriebliche Anforderungen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zwar mit seitlichem Grenzabstand - analog zur offenen Bauweise - zu errichten, auf eine Längenbegrenzung bis 50 m soll jedoch verzichtet werden. Damit ist die Errichtung von für Möbelmärkte typischen Gebäudestrukturen möglich. Aufgrund der Lage in einer Gewerbe- und Industriezone mit bestehenden größeren Gebäudekomplexen wird diese Bauweise am vorliegenden Standort als verträglich angesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert und erlauben eine freie Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück. Weitergehende Regelungserfordernisse werden am Standort nicht gesehen.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Werbeanlagen, hier zum Anbringungsort und zur Ausführung, sowie zur Höhe freistehender Anlagen, beschränkt. Die Gemeinde bezieht sich auf das gewerblich-industrielle Umfeld, das sonstige Vorgaben verzichtbar erscheinen lässt.

6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Stichstraße ‚Industriestraße' gewährleistet. Von dort erfolgt bereits heute sowohl die Zufahrt von Kunden- wie auch von Wirtschaftsverkehren. Ein direkter Anschluss des Möbelmarktes an die Nord-Süd verlaufende Industriestraße (L 160) ist

weder baulich noch vom Verkehrsablauf her sinnvoll. Das wird mit der Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt klargestellt.

Die Industriestraße (L 160) erscheint in ihrer Dimensionierung und Linienführung ausreichend leistungsfähig. Eine spürbare Erhöhung der Verkehrsmenge durch den Bebauungsplan wird nicht erwartet. Die L 160 ist in ihrem weiteren Verlauf gut an die B 327 (Hunsrückhöhenstraße) und die B 269 angeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind insbesondere die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu würdigen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich in erster Linie um die Konkretisierung von Regelungsinhalten zum Thema Einzelhandel. Neue Bau- bzw. Versiegelungsrechte werden nicht eingeräumt. Für das Bestandsgebiet ist eine Anbindung an die örtlichen Kanäle gegeben. Es ist also davon auszugehen, dass keine wesentlich anderen Verhältnisse entstehen, die Veränderungen zur Entwässerung erfordern würden.

Entsprechendes gilt für die sonstigen einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen.

Im Osten des Gebietes besteht ein Hochspannungserdkabel und eine Transformatorenstation. Nach Maßgabe des Versorgungsunternehmens sind Schutzzonen um die Erdkabeltrasse (1 m) und um die Transformatorenstation (2 m) einzuhalten. Die Trafostation wird als Fläche für die Versorgung festgesetzt. Das Erdkabel wird informativ in die Planzeichnung eingetragen, um die Lage aus Sicherheitsgründen zu verdeutlichen. Eine zeichnerische Festsetzung erscheint verzichtbar, da von einer hinreichenden rechtlichen Sicherung im Bestand ausgegangen werden kann und eine Veränderbarkeit offen gehalten werden soll.

6.5 UMWELT UND NATUR

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Naturschutzbelange nach ihrem Gewicht in der Abwägung der Belange zu würdigen. Daher wird der naturschutzfachliche Eingriff überschlägig ermittelt und dokumentiert.

Der Ursprungsbebauungsplan wies ein Sondergebiet ‚Handel' an. Die bauliche Nutzung wurde nur mittelbar durch eine Geschossfläche geregelt. Damit ist als rechtlicher Ausgangszustand eine zulässige Versiegelung durch Gebäude und sonstige befestigte Flächen bis zur Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung 1990 von 0,8 anzunehmen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. In Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO leitet sich daraus eine zulässige Gesamtversiegelung von ebenfalls 0,8 ab. Damit entstehen also keine Versiegelungsrechte, die über die bestehenden hinausgehen.

Hinzu kommen nun Pflanzbindungen zur Erhaltung der dichten und hochgewachsenen Baum- und Strauchhecken im Nordosten und im Westen des Plangebietes. Diese haben bezogen auf den ursprünglichen Geltungsbereich eine Größe von rund 1.500 m^2. Sie tragen wesentlich zur Ortsgestalt bei, insbesondere durch die Eingrünung des Sondergebietes zur bewohnten Ortslage hin. Daneben haben sie positive Effekte für das Kleinklima.

Unabhängig davon, dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, für Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung einen Ausgleich zu erbringen, da diese als bereits ausgeglichen angesehen werden, ist keine Mehrversiegelung erkennbar. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Konflikte zum Artenschutzrecht, hier insbesondere für streng geschützte Arten gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes, sind nicht zu befürchten, da die einzigen Strukturen, die potenziell als wertvoller Lebensraum in Betracht kommen - die Baum- und Strauchhecken an den Gebietsrändern - durch diese 1. Änderung nicht berührt und explizit zur Erhaltung festgesetzt werden.

Von einer maßgeblichen Störwirkung des Plangebietes auf die Umgebung durch Geräusche wird nicht ausgegangen. Die Einzelhandelsnutzung selbst bewirkt keine relevanten Lärmemissionen. Die Anlieferung findet tagsüber statt und hat gegenüber den Verkehren in den umgebenen Gewerbe- und Industriegebieten eine geringe Frequenz und erkennbar nur deutlich untergeordnete Bedeutung.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist unter anderem, dass keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls vorgesehen, sofern die Kriterien der Anlage 1 erfüllt sind. Gemäß Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine solche Einzelhandelsnutzungen in Form eines Möbelmarktes fest. Abgeleitet von der zulässigen Verkaufsfläche von 6.500 m² sind damit gemäß der textlichen Festsetzungen Geschossflächen von über 5.000 m² möglich, so dass die Vorprüfungspflicht nach UVPG besteht.

Durch die Gemeindeverwaltung Morbach wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG durchgeführt.[12]

Ergebnis der Vorprüfung anhand der einschlägigen Kriterien ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und das beschleunigte Verfahren kann zur Anwendung kommen.

Verfahren und Abwägung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ergänzend fand eine erneute förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit statt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsschritten wurden planungsbegleitend gewürdigt und in angemessener Form in den Bebauungsplan einbezogen. Insbesondere wurden die Maßgaben des parallel durchgeführten Zielabweichungsverfahrens zum Einzelhandel eingearbeitet. Daneben wurden redaktionelle und klarstellende Ergänzungen vorgenommen.

12 Vgl. Gemeindeverwaltung Morbach: Bebauungsplan „Morbach XII - Hinter Hambuch" 1. Änderung, Vorprüfung der Umweltverträglichkeit, Morbach, im Dezember 2017

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Rechtsfolgen

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt nach ihrer Rechtskraft vollständig die Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Morbach XII – Hinter Hambuch".

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Radonprognose

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist bereits darauf hin, dass das geogene Radonpotenzial in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungen berücksichtigt werden soll. Andererseits existieren in Deutschland bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Bei erhöhten Radonwerten werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern. Dazu zählen:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren, Verzicht auf Aufenthaltsräume im Keller

In Sondergebieten des hier vorliegenden Typs kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und dem weitgehenden Verzicht auf Keller ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Regelfall nicht vorgesehen ist. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen. Für potenziell sensible Nutzungen und insbesondere für die zulässigen Betriebswohnungen wird empfohlen, Radonuntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durchführen zu lassen.

Erzielte Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Brandschutz

Für das geplante Sondergebiet muss nach Aussage der Kreisverwaltung eine Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Dies wurde auf der Vorhabenebene bereits geprüft und ist gewährleistet.

Schutz elektrische Einrichtungen

Für die vorhandene Erdkabeltrasse (20 kV) im Osten des Gebietes und für eventuelle Umlegungen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Dasselbe gilt für die vorhandene Transformatorenstation im Umkreis von 2 m einschließlich eventueller Versetzungen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Morbach

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2019 1729 04 Be FzB/be

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 13. Nov. 2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 08. Dez. 2017 durch Veröffentlichung in der ‚Morbacher Rundschau'.

3. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 28. Feb. 2018 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 13. Apr. 2018.

4. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 02. Mrz. 2018 durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau'.

5. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Mrz. 2018 bis zum 13. Apr. 2018 aus.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18. Feb. 2019 geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.

7. Erneute Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 07. Mrz. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 05. Apr. 2019.

8. Bekanntmachung der 2. Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15. Mrz. 2019 durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau'.

9. Auslegung des 2. Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. Mrz. 2019. bis zum 05. Apr. 2019 aus.

10. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13. Mai 2019 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

11. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Morbach den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 13. Mai 2019 als Satzung beschlossen.

12. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung'.

13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ……. durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau'.

…….

Unterschrift Dienstsiegel