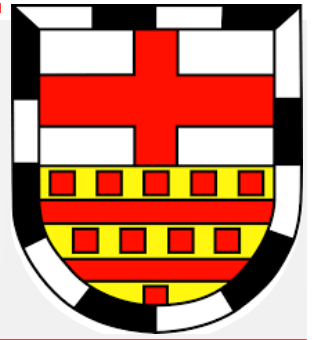

GEMEINDE MORBACH
BEBAUUNGSPLAN
„MORBACH XVII – HAMBUCH“



Fassung zur Bekanntmachung, Februar 2021

-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung -

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
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), zuletzt 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 440).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 2513).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
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 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
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. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. Aug. 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung ist beigegefügt.

GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN ,MORBACH XVII – HAMBUCH‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Morbach, den

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 BAUWEISE	3
1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	3
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU)	3
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN.....	3
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	4
4 ANHANG I: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	7
5 ANHANG II: MORBACHER SORTIMENTSLISTE	9

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

SO = Sonstiges Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel - Baumarkt‘ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von nicht zentrenrelevantem, auch großflächigem Einzelhandel¹, gemäß Morbacher Sortimentsliste¹.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus der Warengruppe ‚**Baumarktspezifische Waren**‘, laut Morbacher Sortimentsliste, mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 2.000 m².

Die zugehörigen Randsortimente² sind bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Straßenoberkante der nördlich angrenzenden bestehenden Straßenverkehrsfläche am Rand der befestigten Fahrbahn in der Mitte des zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereiches.

Im gesamten Plangebiet wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als

- das senkrecht auf der Wand der nördlichen Fassade (in der Mitte) gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

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 des Gebäudes ausmachen.

¹ siehe Anhang II: Morbacher Sortimentsliste

² Hinweis: es handelt sich hierbei um die branchentypischen Randsortimente

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig ist eine einseitige Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Für alle anderen Grundstücksgrenzen sind die seitlichem Grenzabstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.4.1 Gebietseingrünung E1

Der in der Planzeichnung als Erhaltungsfläche (E1) festgesetzte Krautstreifen ist zu erhalten.

Die vorhandenen Bodendecker sind zu schützen und zu erhalten. Sofern erforderlich sind neue Anpflanzungen vorzunehmen.

1.4.2 Baumerhaltung

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein bzw. zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entfernt werden müssen, muss an gleicher Stelle oder im unmittelbar angrenzenden Umfeld erneut ein Baum gepflanzt werden.

1.4.3 Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang I zu verwenden.³

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1.1 Dacheindeckung

Die Dächer sind in schiefergrauen Materialien zu decken. Zulässig sind auch Zinkbleche sowie für untergeordnete Teilbereiche Glas.

Zulässig ist auch die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern.

³ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

2.1.2 Werbeanlagen

Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Gesamtanzahl ist pro Betrieb auf maximal sieben Anlagen beschränkt.

Von den sieben zulässigen Werbeanlagen dürfen maximal fünf als freistehende Anlagen auf dem Grundstück errichtet werden.

Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Ihre Länge darf acht Meter und ihre Fläche 20 Quadratmeter nicht überschreiten.

Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von sieben Metern, gemessen über dem tatsächlichen Gelände nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Flächengröße dieser Werbeanlagen ist auf maximal acht Quadratmeter je Anlage beschränkt.

Zusätzlich zu den maximal fünf freistehenden Werbeanlagen sind auch Fahnenmasten als Werbeträger zulässig. Diese sind auf maximal zwei Masten pro Betrieb und eine Höhe von maximal zehn Meter begrenzt. Aufschüttungen für Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

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

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U. a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

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 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

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

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

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448), 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 Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 maßgeblich.

8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

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.

erarbeitet für die Gemeinde Morbach durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2021

 1827 03 TF FzB/hf

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 platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche ⁴
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung

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

Folgende Pflanzqualitäten sind zu 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	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen

⁴

Hinweis: Bei geplanter Verwendung ist hinsichtlich des zurzeit grassierenden Eschentriebsterbens zu prüfen.

Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa sp.	- div. Wildrosen
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

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

5 ANHANG II: MORBACHER SORTIMENTSLISTE⁵

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. Rundfunk- 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 Mixergeräte, 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

⁵ Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: 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, Sammlerbrief- marken und –münzen
Glas-Porzellan- Keramik/Hausrat	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Por- zellan, 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, ...), Eisenwa- ren, Beschläge Elektroartikel und – installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamin- e und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör
Einrichtungsbedarf	Wohneinrichtungsbedarf / Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslege- ware), Wohneinrichtungsbedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschir- spülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaus- haltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN ‚MORBACH XVII – HAMBUCH‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG	1
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
	4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE	2
	4.2 DERZEITIGE NUTZUNG.....	3
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	3
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
	6.1 GRUNDSÄTZLICHES	4
	6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	4
	6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG.....	7
	6.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	7
	6.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	7
	6.6 UMWELT UND NATUR.....	8
7	VERFAHREN UND BETEILIGUNG	9
8	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	9

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Morbach XVII - Hambuch' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,04 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Aktuell plant die im Geltungsbereich ansässige Firma nach der Geschäftsübernahme die Verkaufsfläche innerhalb bestehender Gebäude zu vergrößern. Darüber hinaus ist eine Umstrukturierung auf dem Gelände beabsichtigt. Es handelt sich um einen bestehenden Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m². Voraussichtlich soll die bestehende Halle im östlichen Bereich komplett als Verkaufsfläche umgestaltet werden. Im westlichen Teil sind ein Ausstellungsbereich sowie Lagerflächen vorgesehen. Im ersten Schritt ist eine Erweiterung auf 800 m² geplant. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dann eine weitere Vergrößerung vorgenommen werden. Die Gemeinde hat diese Entwicklungsabsichten geprüft und in weiteren Abstimmungen mit den

Firmeninhabern auf eine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes hingewirkt. Zusätzlich wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Dementsprechend soll nun das notwendige Planungsrecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach sind im Geltungsbereich ausschließlich Gewerbeflächen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weicht damit von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab.



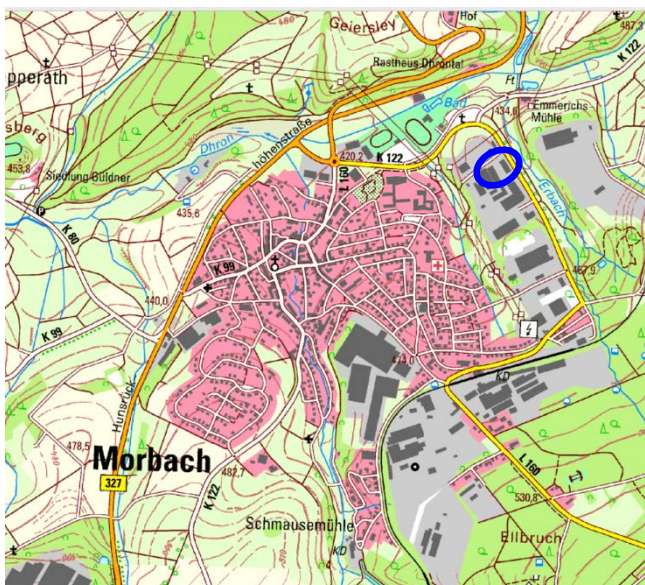
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morbach mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: Gemeindeverwaltung Morbach

Die betriebene Bebauungsplanung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln durchgeführt. Aufgrund dieser Verfahrenswahl können die Abweichungen zwischen den beiden Planungsebenen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Sonderbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein, die südlich und südwestlich durch ein Sondergebiet ‚Handel‘ geprägt ist.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Morbach und wird im Osten von der ‚Industriestraße‘ (L 160) tangiert.

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/, Stand: April 2019

4.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist derzeit mit zwei größeren Hallen bebaut. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich an der südlichen Grundstücksgrenze sowie im Osten zur Landesstraße hin sind kleinere Grünstrukturen zu verzeichnen. Auf den versiegelten Flächen finden verschiedene Nutzungen statt. Neben Parkplätzen für Mitarbeiter und Kunden werden große Bereiche für die Lagerung von Waren genutzt. Darüber hinaus sind auch Ausstellungsflächen im Freien vorhanden. Das Gelände ist rundherum eingezäunt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 160 („Industriestraße“). Von dort aus ist der Geltungsbereich über die nach Westen verlaufende Straße „Auf Hambuch“ zu erreichen. Nördlich und westlich befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Weiter südlich ist ein größeres Möbelgeschäft ansässig.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2016) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‘Morbach XVII - Hambuch’ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend und in Abstimmung mit anderen gemeindlichen Entwicklungsabsichten regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- 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

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans um eine Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Baumarktes zu ermöglichen. Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Morbach¹ sowie der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung getroffen.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Beschreibung genannt.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt, da dieser Gebietstyp der geplanten Entwicklung am betrachteten Standort entspricht. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll Großflächiger Einzelhandel ‚Baumarkt‘ lauten.

Bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde insbesondere das von der Gemeinde Morbach beschlossene Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt. Die zulässigen Sortimente sind auf

¹ Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, Bitburg/Kaiserslautern, Juli 2010.

nicht zentrenrelevante Sortimente – speziell auf Baumarktspezifische Waren - begrenzt. Anderweitige Sortimente werden dementsprechend unzulässig. Die zugehörigen Randsortimente werden auf maximal 10% beschränkt und sind innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche des Betriebes unterzubringen. Es handelt sich hierbei um die branchentypischen Randsortimente.

Geplant ist, dass sich der bestehende Baumarkt, der bislang eine Verkaufsfläche von 600 m² hat, schrittweise auf bis zu 2.000 m² vergrößern kann. Der Bebauungsplan sieht daher eine maximale Verkaufsfläche für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Baumarktspezifischen Waren von 2.000 m² vor. In einer Verträglichkeitsuntersuchung² wurde geprüft, ob diese geplante Entwicklung Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Morbachs oder umliegender Zentren hat.

In der Verträglichkeitsuntersuchung werden zunächst die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) betrachtet:³

- Mit der festgesetzten Obergrenze der Verkaufsfläche von 2.000 m² wird dem Zentralitätsgebot, dass in Grundzentren eine Verkaufsflächenbegrenzung in dieser Größe vorgibt, Rechnung getragen.
- Zum städtebaulichen Integrationsgebot stellt sich kein Widerspruch dar, da das geplante Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist.
- Gemäß dem Ziel 59 sind großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten unterzubringen. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Morbach sieht derzeit keine Ergänzungsstandort für den Bereich des Plangebietes vor. Aktuell ist jedoch eine Fortschreibung zum Einzelhandelskonzept in der Bearbeitung, nach der anzunehmen ist, dass an dieser Stelle künftig ein Ergänzungsstandort vorgesehen werden soll.
- Ob mit der Planung dem Nichtbeeinträchtigungsgesetz Rechnung getragen wird, war Hauptgegenstand der Verträglichkeitsuntersuchung und wird nachfolgend weiter ausgeführt.
- Das Agglomerationsverbot kommt bei der vorliegenden Planung nicht zum Tragen.

Im vorliegenden Gutachten werden der Einzugsbereich und der Untersuchungsraum definiert. Einzugsbereich ist die Einheitsgemeinde Morbach, die sich aus 19 Ortsteilen zusammensetzt. Baumärkte haben einen relativ großen Einzugsbereich, so dass davon auszugehen ist, dass eine Entfernung von 30 km bzw. 30 Fahrminuten noch im Einzugsbereich liegen.⁴

In einem nächsten Schritt wird die Umsatzleistung des Betriebes untersucht. Im Ergebnis wurde eine branchenübliche zukünftige Flächenproduktivität ermittelt. Von dieser Umsatzsteigerung sind im Wesentlichen ähnlich strukturierte Betriebe in Morbach und Umgebung betroffen. Konkret sind in Morbach fünf Betriebe betroffen, wovon einer derzeit mangels Nachfolge aufgegeben wird. Bei den vier verbleibenden Betrieben liegen die Betroffenheiten bei 2 bis 3 % des Eigenumsatzes, so dass die Existenz dieser Betriebe nicht gefährdet ist. In der weiteren Umgebung sind weitere sieben Betriebe als nennenswerte Konkurrenten zu verzeichnen. Hier sind Betroffenheiten von 0,5 bis

² ISU - Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung: Verträglichkeitsuntersuchung Erweiterung eines Baustoffmarktes in der Einheitsgemeinde Morbach, Bitburg, Februar 2020.

³ Vgl. ISU: Verträglichkeitsuntersuchung..., S. 4ff.

⁴ Vgl. ISU: Verträglichkeitsuntersuchung..., S. 7.

3,5 % des Eigenumsatzes zu erwarten. Da die Lage dieser Betriebe nicht als städtebaulich integriert anzusehen ist, sind auch hier keine schädlichen Auswirkungen anzunehmen.⁵

Es ist zunächst festzuhalten, dass durch die geplante Betriebserweiterung keine schädlichen oder wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist zurückzuführen auf das nicht zentrenrelevante Kernsortiment und die Lage möglicher betroffener Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. In einem weiteren Schritt ist daher eine Prüfung hinsichtlich der zulässigen Randsortimente erforderlich. Die enge Verbindung zwischen den Kern- und Randsortimenten führt dazu, dass eine Vielzahl von Betrieben in einem weiten Untersuchungsraum betroffen sein könnten. Die Berechnungen zeigen jedoch, dass der Anstieg des Umsatzes durch die Randsortimente eine Schwelle von 9.250 € nicht übersteigen wird.⁶ „Danach kann keine stabile gutachterliche Aussage getroffen werden, da die hierin enthaltenen möglichen Schwankungen bereits durch einzelne Käufe übertroffen werden könnten. Die Auswirkungen fallen damit deutlich unter die Schwelle der gutachterlichen Nachweisbarkeit. Dieser Effekt ist als normale Marktschwankung bei den Konkurrenten leicht bis gar nicht zu spüren.“⁷

Hervorzuheben ist weiterhin eine geplante Geschäftsaufgabe in Morbach. Rechnerisch werden somit Umsatzpotenziale und eine Verkaufsfläche freigegeben. Der Gutachter zieht die Schlussfolgerung, dass durch die geplante Erweiterung und die Betriebsschließung das freiwerdende Potenzial gebunden werden kann. Damit fallen die Berechnungen gegenüber den Standorten im Umland neutral aus.⁸

Abschließend ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung keine schädlichen oder wesentlichen Auswirkungen erwarten lässt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe 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.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Entwicklung mit 0,8 festgelegt. In Sonstigen Sondergebieten ist es möglich, eine Grundflächenzahl von 0,8 als zulässiges Höchstmaß festzusetzen. Es handelt sich hierbei um eine für großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein übliche Versiegelung, so dass keine unverhältnismäßige Bebauung ermöglicht wird. Die für diese Betrieb üblicherweise notwendige Befestigung der Freiflächen (z.B. für Stellplätze) ist im Rahmen der GRZ von 0,8 zu realisieren.

Die Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf maximal zwölf Meter beschränkt. Diese Höhe ist für den im Plangebiet ansässigen Baumarkt ausreichend und ermöglicht grundsätzlich die typische Bauform dieses Betriebstyps.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes definiert. Der untere Bezugspunkt befindet sich demnach auf der nördlich des Plangebietes

⁵ Vgl. ISU: Verträglichkeitsuntersuchung..., S. 8.

⁶ Vgl. ISU: Verträglichkeitsuntersuchung..., S. 9.

⁷ ISU: Verträglichkeitsuntersuchung..., S. 9.

⁸ Vgl. ISU: Verträglichkeitsuntersuchung..., S. 9.

verlaufenden bestehenden Straßenverkehrsfläche am Rand der befestigten Fahrbahn in der Mitte der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt. Zu messen ist die Gebäudehöhe jeweils in der Mitte der Nordfassade der Gebäude.

Mit der Festsetzung dieser Gebäudehöhe und der zugehörigen Messvorschrift bezüglich der Höhenlage der Gebäude sind keine überhöhten Gebäudestrukturen zu erwarten.

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 Baumarkttypischen Gebäudestrukturen möglich. Aufgrund der im näheren Umfeld vorhandenen größeren Baukörper wird diese Bauweise am vorliegenden Standort als verträglich angesehen. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ist am westlichen Plangebietsrand eine Grenzbebauung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Werbeanlagen und Dächern beschränkt.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel - Baumarkt‘ wird die Dimensionierung der Werbeanlagen unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und der Branchenüblichkeit bemessen. Die bereits vorhandenen benachbarten Nutzungen verfügen über Werbeanlagen, an deren Anzahl und Dimensionierung sich ebenfalls orientiert wurde, so dass sich der vorliegende Geltungsbereich durch die Festsetzung der Werbeanlagen in das Gesamtbild des bestehenden gewerblich geprägten Standortes einfügt. Hinsichtlich der Dacheindeckung wird das für die Region Hunsrück übliche Schiefergrau vorgegeben.

6.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Eine Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine gestalterische Begrünung des Plangebietes. Die bestehenden Grünstrukturen werden diesbezüglich aufgegriffen und durch Pflanzbindungen festgeschrieben.

Die zur Landesstraße bestehende Baumreihe ist vollständig zu erhalten. Ebenso wurde der im Süden vorhandene Krautstreifen als Erhaltungsfläche festgesetzt und ist somit planungsrechtlich gesichert. Diese Festsetzungen erscheinen für das Plangebiet mit der geplanten Nutzung angemessen und tragen im Osten zu einer Ortsbildgestaltung bei.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

6.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Die Anbindung des Plangebietes ist auch in Bezug auf den überörtlichen Verkehr günstig.

Die Gebietszufahrt erfolgt im Norden über die Straße ‚Auf Hambuch‘. Im Osten schließt diese Straße an die Industriestraße – Landesstraße L 160 – an. Über die Landesstraße besteht eine direkte Anbindung an die Hunsrückhöhenstraße und die Bundesstraße B 269, die beide nordwestlich des Plangebietes verlaufen.

Im Plangebiet selbst ist keine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es wird lediglich ein Bereich für die Zufahrt in der derzeitigen Breite festgesetzt. Ergänzend wurde die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen, um sicher zu stellen, dass zur Landesstraße keine weiteren Zufahrten errichtet werden.

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu betrachten.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich in erster Linie um die Konkretisierung von Regelungsinhalten zum Thema Einzelhandel. Für das Bestandsgebiet besteht bereits eine Anbindung an vorhandene Kanäle. Es ist davon auszugehen, dass durch die neuen Festsetzungen keine wesentlich anderen Verhältnisse entstehen, die Veränderungen im Rahmen der Entwässerung erfordern würden.

Technische Erschließung

Es ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist.

Die technischen Bedingungen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

6.6 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. Der hier behandelte Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung. Daher hat die Gemeinde im Rahmen des Verfahrens die naturschutzfachlichen Aspekte ermittelt. Im Ergebnis wird hierbei festgehalten, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Gelände ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Süden befindet sich ein Krautstreifen und im Osten ist eine Baumreihe anzutreffen. Diese Anpflanzungen sind gemäß der vorliegenden Planung zu erhalten. Die vorliegende Planung ermöglicht keine Versiegelungsrechte, die über die bestehende Versiegelung hinaus gehen. Mit der Einhaltung der festgesetzten Obergrenze der Versiegelung von 0,8 sind sogar graduelle Verbesserungen abzusehen.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, für Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung einen Ausgleich zu erbringen, da diese als bereits ausgeglichen angesehen werden. 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 Bebauungsplanung nicht berührt und explizit zur Erhaltung festgesetzt werden.

Von einer maßgeblichen Störwirkung des Plangebietes auf die Umgebung durch Geräusche wird nicht ausgegangen, da gewerbliche Strukturen angrenzen. Die Einzelhandelsnutzung selbst bewirkt keine außergewöhnlichen Lärmemissionen gemessen an der Umgebung. 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 BETEILIGUNG

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 zum UVPG erfüllt sind. Gemäß Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6.1 der Anlage 1 ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet großflächige Einzelhandelsnutzungen in Form von nicht zentrenrelevanten Sortimenten – speziell Baumarktspezifische Waren – fest. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind damit Geschossflächen von über 1.200 m² möglich, so dass das Vorhaben zunächst vorprüfungspflichtig gemäß UVPG ist. Es wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG durchgeführt.⁹ Ergebnis dieser Vorprüfung ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und das beschleunigte Verfahren kann zur Anwendung kommen.

Im angewandten beschleunigten Verfahren soll von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen werden. Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Hervorzuheben sind insbesondere die grundsätzlichen Zustimmungen der Behörden zu den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen und zum Thema Naturschutz.

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

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Brandschutz

Die Kreisverwaltung weist darauf hin, dass im Brandfall eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein muss und deshalb eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen muss.

⁹ Vgl. Gemeindeverwaltung Morbach: ‚Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit‘.

Für das Sondergebiet „großflächigen Einzelhandel“ muss eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (26,7 l/s) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen. Die geplante Löschwasserversorgung ist vor der Ausführung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Immissionsschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion weist darauf hin, dass die konkrete Prüfung der Erfüllung der relevanten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auf der Ebene des späteren baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen hat, in dem dann auch Detailregelungen zum Immissionsschutz zu treffen sind, soweit erforderlich.

Hochspannungsfreileitung außerhalb des Geltungsbereiches

Die Westnetz GmbH, Spezialservice Strom, weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich außerhalb des Schutzstreifens ihrer Hochspannungsfreileitung befindet. Es wird weiter ausgeführt, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Falls dennoch Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bittet der Versorgungsträger um erneute Beteiligung.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.

Der Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

Erdkabeltrasse

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass für die vorhandene Erdkabeltrasse und die eventuell erforderliche Umlegungstrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Die Trasse selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die ggf. von dieser Schutzzone tangiert werden, sehen keine Bauflächen oder Neuanpflanzungen vor.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2021

 1827 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2018 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 16. Oktober 2020 durch Veröffentlichung in der ‚Morbacher Rundschau‘.

3. **Unterrichtung der Öffentlichkeit:**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau‘ am 16. Oktober 2020 und Bereitstellung der Informationen zur Planung in der Gemeindeverwaltung Morbach mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

4. **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 15. Oktober 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04. Dezember 2020.

5. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23. Oktober 2020 durch Bekanntmachung in der ‚Morbacher Rundschau‘.

6. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November 2020 bis zum 04. Dezember 2020 aus.

7. **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 geprüft.

8. **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 als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort
„Ausfertigung“.

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB er-
folgte am durch Bekanntmachung in der „Morbacher Rundschau“.

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel