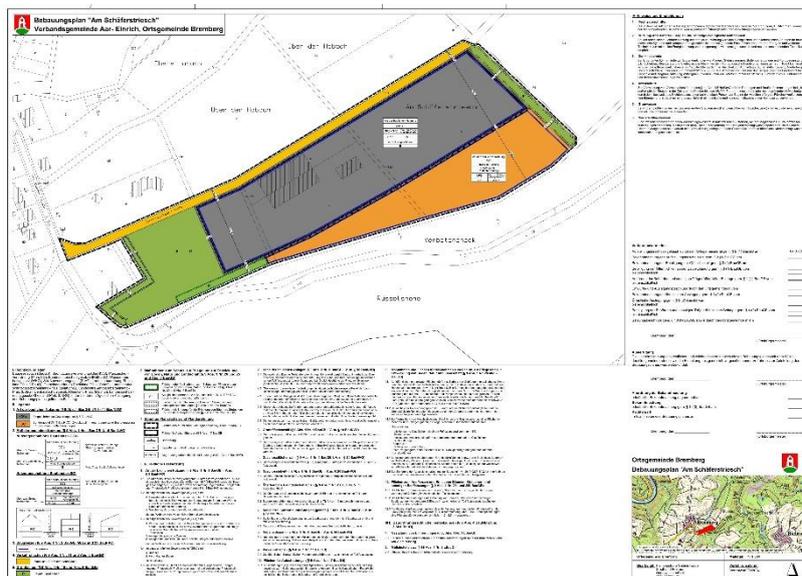




**Teil 1 Begründung**  
**zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**  
**"Am Schäferstriesch"**  
**Verbandsgemeinde Aar-Einrich, Ortsgemeinde Bremberg**



**Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes  
im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB -**

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg  
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: Juni 2024

## Inhalt

T E I L 1 Ziel, Zweck und wesentliche.....	IV
Auswirkungen des Bauleitplanes .....	IV
1. Vorbemerkungen .....	1
1.1 Veranlassung und Planziel .....	1
1.2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.3 Verfahrensart / Verfahrensverlauf .....	3
2. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen .....	4
2.1 Regionalplan Mittelrhein-Westerwald (2017).....	4
2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich) .....	5
2.3 Landschaftsplan.....	6
3. Schutzgebiete und Biotope .....	7
3.1 Natura 2000.....	7
3.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete .....	7
3.3 Naturparke.....	7
3.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG.....	7
4. Bestandsituation .....	7
5. Technische Merkmale/Planung der Freiflächen-Photovoltaikanlage .....	8
6. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO) .....	8
6.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO) .....	10
6.1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO) .....	11
6.1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO) .....	11
6.1.5 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO).....	11
6.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	11
6.1.7 Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	12
6.1.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	12
6.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	12
6.1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) .....	13
6.1.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	13
6.1.12 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) .....	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)..	14
6.2.1 Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	14
6.2.2 Müllabstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	14
6.3 Hinweise und Empfehlungen .....	14
6.3.1 Rechtsvorschriften .....	14

6.3.2	Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen.....	15
6.3.3	Denkmalschutz.....	15
6.3.4	Artenschutz .....	15
6.3.5	Grauwasser.....	15
6.3.6	Niederschlagswasser .....	15
6.4	Gesamtwürdigung der Festsetzungen .....	15
7.	Verkehrerschließung.....	16
8.	Ver- und Entsorgung.....	16
8.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung .....	16
8.2	Abwasserentsorgung .....	16
8.3	Stromversorgung .....	16
8.4	Abfall .....	16
9.	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange .....	17
9.1	Umweltbericht / Umweltprüfung .....	17
9.2	Eingriffsregelung.....	17
9.3	Eingriffswirkungen der Planung .....	17
9.4	Artenschutz.....	17
10.	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	18
10.1	Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiet.....	18
10.2	Wasserschutzgebiete.....	18
11.	Kampfmittel .....	18
12.	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau .....	18
13.	Immissionsschutz.....	18
14.	Denkmalschutz.....	19
15.	Sonstige Infrastruktur .....	20
16.	Bodenordnung.....	20
17.	Flächenbilanz .....	20
II	Städtebauliche Vorkalkulation.....	20

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot), unmaßstäblich, Quelle: Lanis 2024, modifiziert Kraus 2024.....	2
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot), unmaßstäblich, Quelle: Lanis 2024, modifiziert Kraus 2024.....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, modifiziert Kraus 2024 ...	4
Abbildung 5: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen mit Kennzeichnung der Planfläche, Quelle: Flächennutzungsplan VG Katzenelenbogen Ortsgemeinde Bremberg, modifiziert: Kraus 2024.....	5
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelenbogen 2004 mit Verortung des Plangebietes (rot), modifiziert Kraus 2024.....	6

Abbildung 7: Wasserschutzgebiet mit Verortung des Plangebietes (rot), unmaßstäblich,  
Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de 2024, modifiziert Kraus (2024 ..... 18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	3
Tabelle 6: Flächenbilanz.....	20

## Teil 2: Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

### Rechtsgrundlage

BauGB	Baugesetzbuch, i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauNVO	Baunutzungsverordnung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz, i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

# **T E I L 1**

## **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

## 1. Vorbemerkungen

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bremberg hat in ihrer Sitzung am 30.08.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am Schäferstriesch" gefasst sowie den Vorentwurf des Bebauungsplans für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB zur Kenntnis genommen und gebilligt.

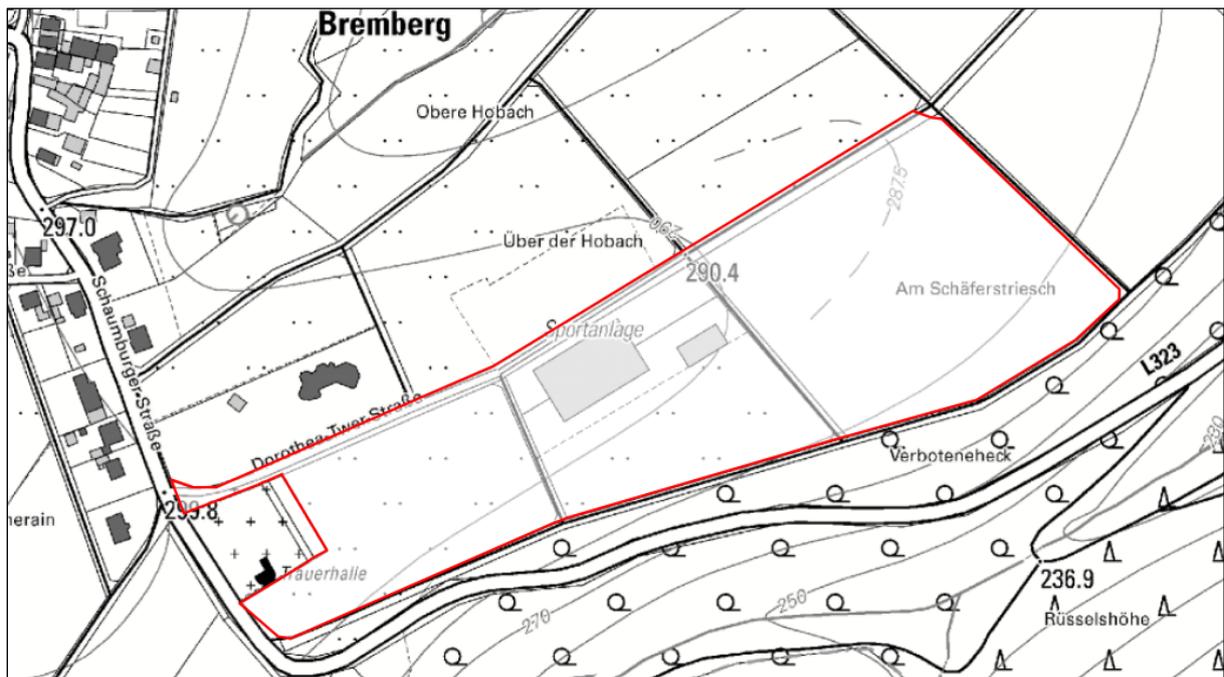
### 1.1 Veranlassung und Planziel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher einerseits durch die Bestandsgebäude der GOURMET Wildmanufaktur sowie andererseits landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde Bremberg in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich. Das Gebiet wird derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Die vorausgegangenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden bisher durch Einzelfallbetrachtungen genehmigt.

Die Wildmanufaktur, in der Fleischprodukte aus frei lebenden Wildtieren hergestellt werden, besteht an dem Standort seit vielen Jahren mit einer großflächigen Produktionshalle und prägt daher Teile des Plangebiets bereits heute baulich als Gewerbegebiet. Um Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb zu schaffen und der Eigenentwicklungsmöglichkeit der Ortsgemeinde Bremberg für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches entwickelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ebenfalls ein Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen werden, um den Betrieb möglichst nachhaltig und energieautark versorgen zu können.

Der Bebauungsplan „Am Schäferstriesch“ soll die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zukünftig städtebaulich steuern, sichern und umweltrelevante Konflikte mit entsprechenden Festsetzungen für nachhaltige Gewerbegebiete bereits auf Ebene des Planungsrechts soweit möglich reduzieren. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 1.2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich



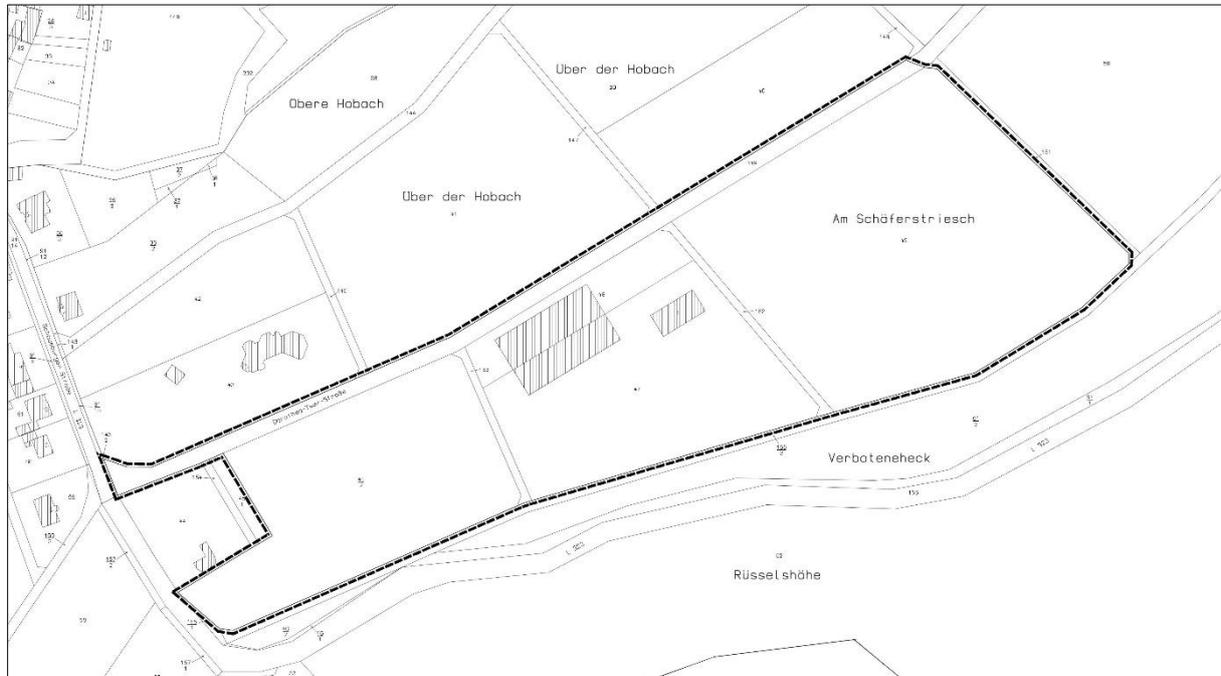
**Abbildung 1:** Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot), unmaßstäblich, Quelle: Lanis 2024, modifiziert Kraus 2024



**Abbildung 2:** Luftbild des Plangebietes mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot), unmaßstäblich, Quelle: Lanis 2024, modifiziert Kraus 2024

Das rund 53.861 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bremberg und umfasst die Flurstücke 45/2, 47, 48, 49, 149, 152, 153 und 155/2 der Flur 4 in der Gemarkung Bremberg. Der Geltungsbereich verläuft entlang der Dorothea-Twer-Straße, welche gleichzeitig die nordwestliche Grenze darstellt. Nordöstlich wird das Plangebiet von einem begrünten

Feldweg begrenzt, südöstlich teilweise durch den straßenbegleitenden Gehölzsaum der Landesstraße 323. Südwestlich befindet sich eine Trauerhalle mit Friedhof. Die Gebäude der ansässigen GOURMET Wildmanufaktur befinden sich auf den zentralen Flurstücken 47 und 48, welche in Richtung Nordosten bzw. Südwesten mit Gehölzen eingegrünt sind. Der nordöstliche und südwestliche Teil der Planfläche (Flurstück 45/2 und 49) werden landwirtschaftlich intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt. Teile des Flurstücks 45/2 sind bereits als Ausgleichsmaßnahmen vorausgegangener Planungen ausgewiesen.



**Abbildung 3:** Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 1.3 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Verfahrensverlauf stellt sich in folgender Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	30.08.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

**Tabelle 1:** Verfahrensverlauf

Die Veröffentlichungen erfolgen gem. Satzung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Aar-Einrich.

Die Verbands-/Ortsgemeinde sieht eine Beteiligungszeit von einem Monat für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vor. Die Verbands-/Gemeinde gewährt neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Informationen werden in der Bekanntmachung getroffen.

## 2. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelrhein-Westerwald, 2017, modifiziert Kraus 2024

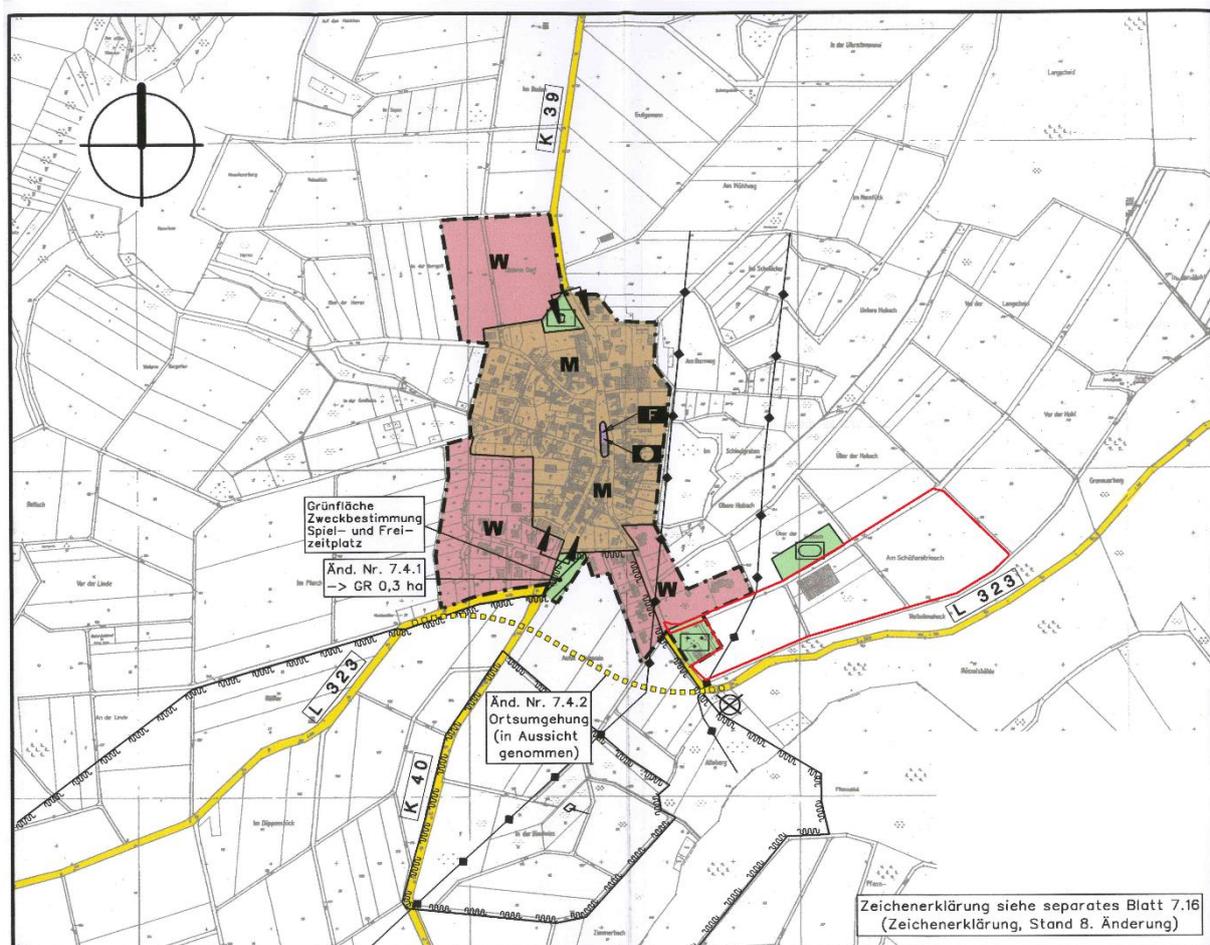
Die Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung für ihre städtebauliche Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche nachhaltige Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schäferstriesch“ liegt im Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (ROP MRW 2017) geringfügig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft (G) und wird flächenhaft von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

(G) überdeckt. Angrenzend an das Plangebiet ist allseitig ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G) dargestellt. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen sowie östlich ein Vorranggebiet Landwirtschaft.

Aufgrund der geringen Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft im Bereich der zukünftigen PV-Freiflächenanlage (Extensivierung der vorhandenen Wirtschaftswiesen unter den Modultischen) sowie der Aufrechterhaltung von Wegeführungen entlang des Plangebietes für Naherholungssuchende, kann insgesamt festgehalten werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich



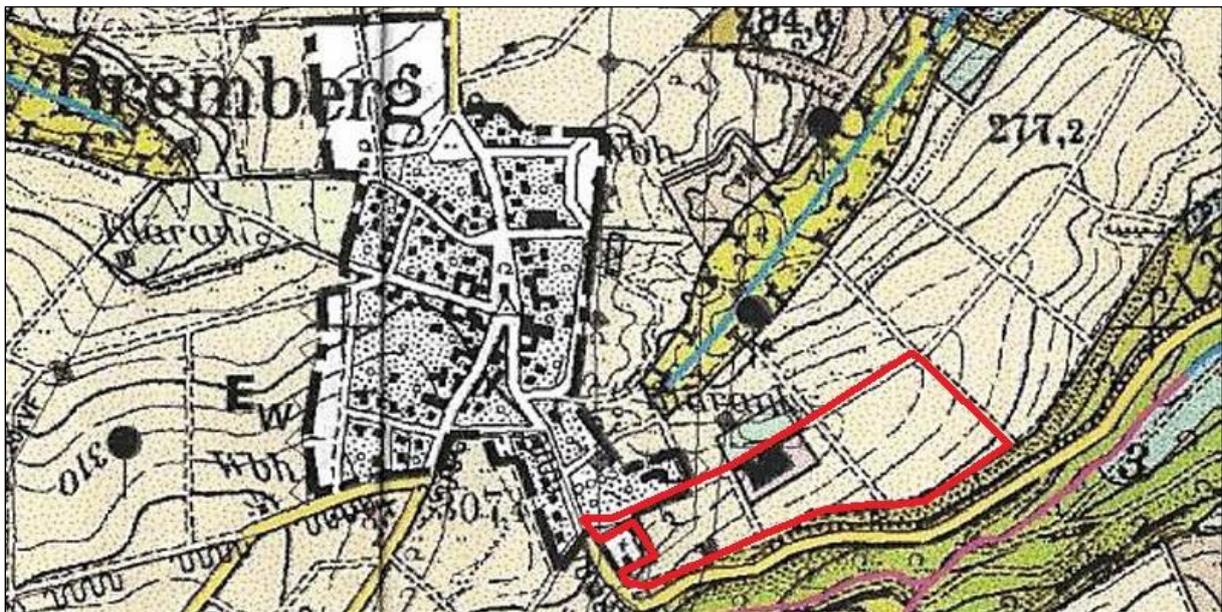
**Abbildung 5:** Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen mit Kennzeichnung der Planfläche, Quelle: Flächennutzungsplan VG Katzenelenbogen Ortsgemeinde Bremberg, modifiziert: Kraus 2024

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung.

Das Freiflächensymbol „Friedhof“ überlagert kleinflächig den Erschließungsbereich des Plangebietes. Das übrige Plangebiet beinhaltet keine Flächensignatur und ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. An das Plangebiet grenzt nordwestlich eine Fläche für Wohngebiete sowie nördlich eine Grünfläche mit dem Symbol für Sportplätze.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sind die Flächen im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet und Sondergebiet (Photovoltaik-Freiflächenanlage) anzupassen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Es bedarf einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung nach § 10 Absatz 2 BauGB, da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### 2.3 Landschaftsplan



**Abbildung 6:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelnbogen 2004 mit Verortung des Plangebietes (rot), modifiziert Kraus 2024

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelnbogen aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Bereich der Bestandsgebäude stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Aussiedlerhof dar.

### 3. Schutzgebiete und Biotope

#### 3.1 Natura 2000

##### FFH-Gebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (DE-5613-301) liegt ca. 890 m nordwestlich des Planungsgebiets. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann durch die Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

##### Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Vogelschutzgebiet und es liegen auch keine in näherer Umgebung vor. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (DE-5611-401) liegt in ca. 9,2 km Entfernung nordwestlicher Richtung.

#### 3.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das „Gabelstein-Hölloch“ (NSG-7100-089) in rund 3,4 km nordöstlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann durch die Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und es befinden sich auch keine in näherer Umgebung.

#### 3.3 Naturparke

Die Planfläche liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks Nassau. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit, des besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparks Nassau sind durch die Planung nicht herzuleiten. Im Plangebiet können in Anlehnung an den vorhandenen Gewerbebestand Erweiterungen stattfinden. Das Plangebiet wird eingegrünt und die Naherholungswirkung wird durch die Aufrechterhaltung des Zugangs zur freien Natur nicht eingeschränkt.

#### 3.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 (1) BNatSchG und § 15 (1) LNatSchG. Das nächst gelegene gesetzlich geschützte Biotop ist der „Quellbach südöstlich Bremberg“ (GB-5613-0320-2009) in ca. 70 m Entfernung südöstlicher Richtung, jenseits der L 323. Eine Beeinträchtigung des Biotops kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Biotopkomplexe und es liegen auch keine in näherer Umgebung vor.

### 4. Bestandsituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich, abseits der bestehenden Bebauung, um landwirtschaftlich intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzte, anthropogen veränderte Flächen. Eingrünende Gehölzpflanzungen finden sich rund um das Betriebsgelände der GOURMET Wildmanufaktur sowie umfassend um die Trauerhalle/Friedhof und entlang der Dorothea-Twer-Straße.

## 5. Technische Merkmale/Planung der Freiflächen-Photovoltaikanlage

Die PV-Freiflächenanlagen (PV-FAA) wandeln direkte und diffuse Solarstrahlung in elektrischen Strom um. Diese soll der regenerativen Stromversorgung der Gewerbebetriebe dienen. Derzeit befinden sich unterschiedliche Zellen/Systeme auf dem Markt und in der Anwendung. Die Leistung eines Solarmoduls wird in Watt peak (Wp) bzw. Kilowatt peak, (kWp) angegeben. Dieser Wert beschreibt die Leistung unter genormten Testbedingungen (=1.000 W/m<sup>2</sup>, 25 ° C Zelltemperatur und 90 ° Einstrahlungswinkel bei Lichtspektrum 1,5 AM), die dem Alltagsbetrieb nicht direkt entsprechen. Die einzelnen Solarzellen sind in einem Solarmodul zu größeren Einheiten als starrer Modultisch elektrisch verschaltet. Mehrere Module werden zu einem Generator verbunden. Der produzierte Gleichstrom wird mit Hilfe eines Wechselrichters zu dem benötigten Wechselstrom umgewandelt. Als Nebenanlagen sind neben Schaltkästen regelmäßig Trafostationen erforderlich. Diese umfassen jeweils Grundflächen von ca. 20 m<sup>2</sup>. Pro 1 MW Leistung bzw. 3 ha Fläche ist jeweils ein Trafo erforderlich.

Eine detaillierte Belegungsplanung mit Reihenabständen und Zuwegung für Wartungs- und Pflegemaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend erforderlich. Im Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wie u.a. das Maß der Nutzung sowie die Ausgestaltung der Erschließungsflächen, die Mindestanforderungen für Modultischhöhen usw. festgeschrieben.

## 6. Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Entwicklung des Plangebiets „Am Schäferstriesch“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird die geplante, gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht, gesichert und in den Ortsrand von Bremberg integriert.

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 1.1-1.5

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind

1. Gewerbebetriebe aller Art (bis auf die unter Punkt 1.4 nicht zulässigen Bordelle) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind

1. Bordelle,
2. Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.5 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)“ sind eigenständige Photovoltaikanlagen sowie dem Nutzungszweck zugeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „regenerative Energienutzung (Photovoltaik-Freiflächenanlage)“ (§ 11 BauNVO) zur Sicherung und nachhaltigen Entwicklung von Gewerbebetrieben in der Ortsgemeinde Bremberg festgesetzt. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

Nutzungen im Gewerbegebiet:

**Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind analog zu § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist durch die betriebliche Notwendigkeit im Bauantragsverfahren zu begründen. Dabei ist zu beachten: „Der Ermessenstatbestand trägt dem verbreiteten betrieblichen Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit von Personen Rechnung, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen“ (aus Baunutzungsverordnung, König/Roeser/Stock, 2022, Rn. 40).

**Tankstellen** sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Betriebszugehörige Tankstellen, wie bspw. E-Ladesäulen, sollen grundsätzlich planerisch ermöglicht werden. Eigenständige Tankstellen sind, vor allem aufgrund der Emissionen und der Erschließungssituation, unzulässig.

**Anlagen für sportliche Zwecke** sind, analog zu Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme begründet sich in allen Fällen darin, dass sie eine Zugehörigkeit zu einem Gewerbebetrieb aufweisen müssen. Eigenständige Anlagen sind unzulässig.

Jegliche Art von **Vergnügungsstätten** wie bspw. Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, werden im Plangebiet ausgeschlossen. Der Bebauungsplan dient vorrangig der Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Betriebs der Wildmanufaktur sowie der weiteren Ansiedelung von nicht störendem Gewerbe. Vergnügungsstätten stehen in keinem funktionalen Zusammenhang hierzu. Zudem sind Vergnügungsstätten dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund der Art ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs erhebliche Störungen nach sich ziehen können und damit für ein eingeschränktes Gewerbegebiet unverträglich sind.

### 6.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 2.1-2.5

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäude- oder Anlagenhöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes bzw. der Anlage im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt). Die Mindesthöhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) liegt bei 0,80 m über dem am Standort jeweils vorhandenem Gelände.
- 2.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 2.3 Für den unteren Bezugspunkt ist für das Gewerbegebiet (GEE) die mittlere Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Ausbauzustand zu ermitteln. Für das Sondergebiet (SO) gilt als unterer Bezugspunkt die natürliche Geländeoberkante.
- 2.4 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- 2.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1 m.

#### Begründung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster auf 10 m festgelegt und auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Dachaufbauten und Schornsteine sind gemäß den festgesetzten Rahmenbedingungen darüber hinaus zulässig. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht eine Ansiedlung unterschiedlichster Gewerbenutzungen und lehnt sich an die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches an. Sie dient somit der städtebaulichen Ordnung.

### **6.1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 3.1-3.2

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil mit 0,8 festgesetzt.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

#### Begründung:

Die Festsetzung gewährt eine Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes bei gleichzeitigem hohem Nutzungsgrad. Der hohe Bedarf an Stellplätzen sowie Rangier- und Zufahrtsflächen für den Lieferverkehr sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen erzeugen eine proportional hohe Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur Grundfläche für die Hauptanlagen. Durch die Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 werden min. 20 % der Grundstücksflächen als Flächen zur Begrünung und ökologischen sowie klimarelevanter Funktionen gesichert.

### **6.1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 4.1

4.1 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil mit 1,2 festgesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Steuerung und Ordnung innerhalb des Plangebietes sowie einer guten und wirtschaftlichen Ausnutzung des Baupotenziales der festgesetzten Gewerbeflächen (GEe).

### **6.1.5 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 5.1

5.1 Die max. Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil auf II festgesetzt.

#### Begründung:

Die max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen richtet sich an die festgesetzte max. Gebäudehöhe sowie der vorhandenen Bebauung im Plangebiet.

### **6.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 6.1-6.2

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

6.2 Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Begründung:

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das Gewerbegebiet bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele ‚Erhaltung von Freiflächen‘, ‚Beschränkung der Versiegelung‘ sowie ‚Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse‘ verfolgt. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

**6.1.7 Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Textfestsetzung IIIa Nr. 7.1-7.2

7.1 Stellplätze und Abstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets.

**6.1.8 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Textfestsetzung IIIa Nr. 8.1

8.1 Nebenanlagen, ausgenommen Mülltonnenabstellplätze, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mülltonnenabstellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets.

**6.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Textfestsetzung IIIa Nr. 9.1

9.1 Die öffentlichen Straßenflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sowie der geregelten Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung von verkehrsrechtlichen Belangen.

### 6.1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 10.1

10.1 Aufschüttungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen im zeichnerischen Teil zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich für bauliche Anlagen, Erschließungsflächen, Feuerwehrzufahrt/Feuerwehrumfahrt/Abwasserbeseitigungsanlage sowie Flächen für Stellplätze einschließlich der Einfahrten und Zufahrten erforderlich werden.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Funktionstüchtigkeit des Gewerbegebietes ermöglicht und gesichert.

### 6.1.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Textfestsetzung IIIa Nr. 11.1-11.5

11.1 Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

11.2 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen, notwendigen Regelungen entgegenstehen.

11.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15%,
- Glasbausteine,
- transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
- Sandstrahlungen,
- Siebdrucke,
- für Vögel sichtbare Folien,
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

11.4 Befestigungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (bspw. durch Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege etc.) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig, sofern wasserwirtschaftliche oder betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

11.5 Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme zur Bauschein-Nr. 2016-0237-BAG ist innerhalb der Fläche A1 die Extensivierung der Grünflächen mit Baumpflanzung festgesetzt.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Mikroklima, der Artenschutz sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen reduziert/vermieden werden.

**6.1.12 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Textfestsetzung IIIa Nr. 12.1-12.3

12.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12.2 Die Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12.3 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und stellen Mindestgrößen dar:  
Großkronige Bäume: 4 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18. Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.

Begründung:

Mit diesen Festsetzungen sollen das Ortsbild, Mikroklima, Artenschutz sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen reduziert/vermieden werden.

**6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**6.2.1 Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Textfestsetzung IIIb Nr. 1.1

1.1 Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

**6.2.2 Müllabstellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Textfestsetzung IIIb Nr. 2.1

2.1 Offene Standflächen für Abfallbehältnisse sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets und schützt vor optischen und hygienischen Beeinträchtigungen durch die Abfallbehältnisse.

**6.3 Hinweise und Empfehlungen**

**6.3.1 Rechtsvorschriften**

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Behörde zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

### **6.3.2 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen**

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

### **6.3.3 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

### **6.3.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und keine schnellwachsenden Gehölze zu verwenden.

### **6.3.5 Grauwasser**

Es wird empfohlen, einen Teil des anfallenden Grauwassers (Handwaschbecken, Dusche, usw.) in einer Zisterne zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden.

### **6.3.6 Niederschlagswasser**

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen, mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, wird empfohlen, bleibt jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Der Niederschlagswasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen ist.

## **6.4 Gesamtwürdigung der Festsetzungen**

Die Festsetzungen ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die Schaffung von Gewerbegebietsflächen und Flächen für Freiflächen-Photovoltaik Anlagen unter Berücksichtigung von eingründenden und ausgleichenden Maßnahmen. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Bremberg sowie den gesetzlichen Vorschriften. Planungsrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Stand nicht zu erkennen. Immissionen und nachbarrechtliche Situationen wurden beleuchtet.

## **7. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Dorothea-Twer-Straße (innerhalb des Plangebietes) mit direkter Anbindung an die Landstraße 323 (L 323) im Westen für sämtliche PKW- und LKW-Verkehre sowie Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Dienstleistungsbetriebe, etc. erschlossen. Hierüber findet insbesondere der Lieferverkehr statt. Entsprechende Wendemöglichkeiten sowie Aufstellflächen werden im fortlaufenden Planungsprozess eruiert. Die Erschließung des Sondergebietes (Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird über die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes gewährleistet. Der endgültige Vollzug des Ausbaus und der Nutzung wird später im Rahmen der Fachplanung festgelegt. Das Plangebiet ist zudem über die Dorothea-Twer-Straße sowie Feldwege für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Bremberg selbst hat keine Anbindung an einen ÖPNV.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung**

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nicht in ausreichender Menge vorhanden. Im Rahmen der Erschließung müssen diese Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden und ggf. durch geeignete Maßnahmen wie etwa Löschwasserzisternen etc. ergänzt werden um eine ausreichende Wasser- und Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Im Mündungsbereich der Dorothea-Twer-Straße, in ca. 210 m Entfernung zur bestehenden Bebauung im Plangebiet, befindet sich der nächstgelegene Hydrant mit einer Leistung von 50 m<sup>3</sup>/h sowie 6 Bar Druck. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung, für die bestehenden baulichen Anlagen, bereits 2 Löschwasserzisternen mit jeweils 50 m<sup>3</sup> Volumen. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nicht in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Im Rahmen der Erschließung müssen diese Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

### **8.3 Stromversorgung**

Entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet nicht in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Im Rahmen der Erschließung müssen diese Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

### **8.4 Abfall**

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die Dorothea-Twer-Straße sowie der inneren Erschließung im Plangebiet sichergestellt.

## **9. Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange**

### **9.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht in Teil 2 dokumentiert sind.

### **9.2 Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt im Fortschritt der Planung.

### **9.3 Eingriffswirkungen der Planung**

Die Eingriffe werden im Umweltbericht auf der Grundlage eines landschaftspflegerischem Planungsbeitrags und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

### **9.4 Artenschutz**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie ermittelt und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im ersten Halbjahr 2024 auf das vorhandene Arteninventar hin untersucht. Die Untersuchungen wurden im Frühjahr 2024 begonnen und dauern noch an. Das vorläufige Ergebnis ist im Anhang (Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) detailliert beschrieben.

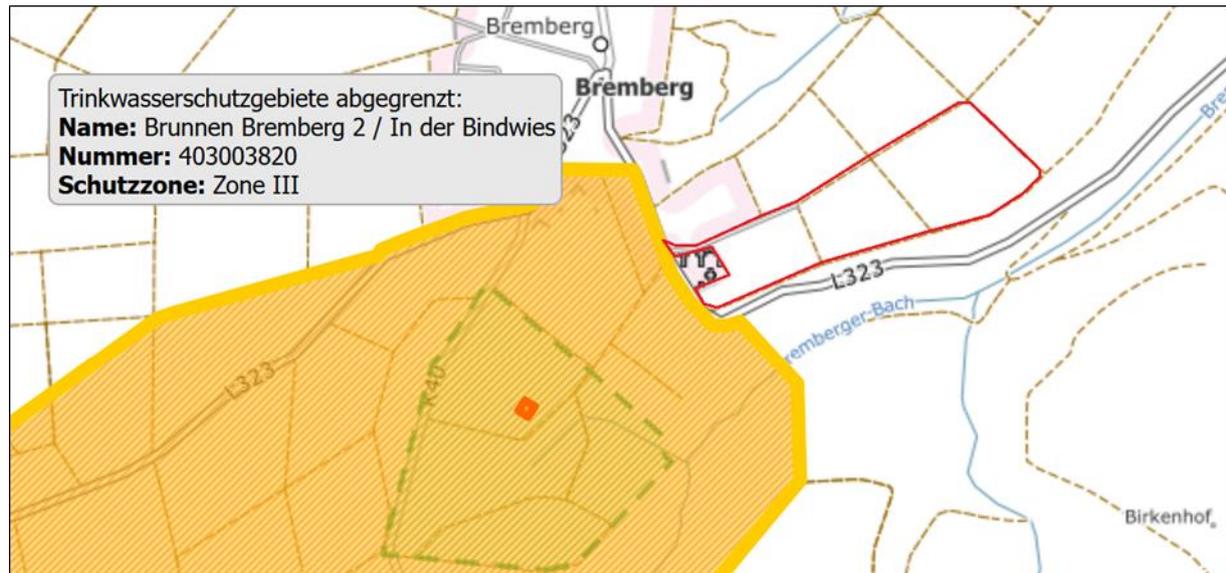
## 10. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

### 10.1 Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiet

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Bremberger Bach ca. 85 m südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet der Lahn befindet sich ca. 1,6 km nordwestlich des Plangebietes.

### 10.2 Wasserschutzgebiete



**Abbildung 7:** Wasserschutzgebiet mit Verortung des Plangebietes (rot), unmaßstäblich, Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de 2024, modifiziert Kraus (2024)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets, grenzt aber unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Bremberg 2 / In der Bindwies“ der Schutzzone III. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.

## 11. Kampfmittel

Der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Bremberg liegen keine Informationen über Kampfmittel vor. Die zuständige Fachbehörde wird gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

## 12. Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Bremberg liegen keine Informationen über Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor. Die zuständigen Fachbehörden werden gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

## 13. Immissionsschutz

Von dem eingeschränkten Gewerbegebiet gehen grundsätzlich Emissionen aus, die die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen haben. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich – umgeben von freiräumlichen Zäsuren zu allen Himmelsrichtungen, mit Ausnahme der nächstgelegenen Wohnbebauung im Nordwesten, wurden mögliche

Emissionskonflikte bereits räumlich sowie durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemindert. Zusätzlich wird zwischen dem eigenschränkten Gewerbegebietsflächen und der ans Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung eine private Grünfläche als Pufferzone festgesetzt.

#### Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffe und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Quartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist. Durch die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Straßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund der Ortsrandlage sowie durch die an das Plangebiet direkt angrenzende Landstraße (L 323), nicht erwartet. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

#### Gewerbelärm

Durch die vorgesehene Bebauung und Nutzung sowie die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Lärm erhöhen. Das nächstgelegene Wohngebäude liegt in einer Entfernung von ca. 38 m nordwestlich zum geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet. Die jeweils geltenden Regelwerke (bspw. TA Lärm) sind zu beachten.

#### Blendwirkung

Blendwirkungen der PV-Module sind aufgrund der vorhandenen Topographie, bestehenden Gehölzstrukturen, sowie der der Ausrichtung der Anlage nicht zu erwarten. Im Umweltbericht wird das Thema Blendwirkungen umfangreich dargelegt.

### **14. Denkmalschutz**

Das nächstgelegene unter Schutz stehende Einzeldenkmal befinden sich in der Lindenstraße 4 „Fachwerkhaus, verputzt bzw. verschiefert, wohl 17./18. Jh.“ in ca. 200 m Entfernung. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung nicht.

Es sind keine Naturdenkmäler in der näheren Umgebung vorhanden. Das nächstgelegene Naturdenkmal „Märkerlinde Bremberg (Winterlinde)“ befindet sich ca. 860 m Entfernung, westlich

des Plangebietes. Eine Betroffenheit durch die Planung entsteht aufgrund der Entfernung nicht.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Bremberg nicht vor. Vorsorglich wurde ein Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler und dem gesetzeskonformen Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 15. Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet besteht noch keine entsprechende ausreichende Infrastruktur. Im Rahmen der Erschließung müssen entsprechende Medien aus der Ortslage in das Plangebiet geführt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

## 16. Bodenordnung

Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB sowie ein mögliches Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird hingewiesen.

## 17. Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)</b>	<b>28.041</b>	<b>52,0</b>
davon überbaubare Fläche gem. GRZ von 0,8	22.433	
davon bereits überbaut/versiegelt	7.284	
davon noch überbaubar/versiegelbar	15.149	
<b>Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO)</b>	<b>12.205</b>	<b>22,7</b>
davon mit Modulen + Nebenanlagen überstellbar gem. GRZ von 0,8	9.764	
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>3.794</b>	<b>7,1</b>
davon bereits als Plattenweg teilbefestigt	2.536	
davon bereits Schotterweg teilbefestigt	1.257	
<b>Grünflächen (privat)</b>	<b>9.820</b>	<b>18,2</b>
davon extensives Grünland	6.679	
davon Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	960	
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	1.431	
davon Ausgleichsmaßnahme (A1) zur Bauschein-Nr. 2016-0237-BAG (Extensivierung mit Baumpflanzung)	750	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>53.861</b>	<b>100</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz

## II Städtebauliche Vorkalkulation

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Bremberg keine Kosten. Die mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten werden durch den Entwickler getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bremberg, den .....

.....  
Der Ortsbürgermeister