

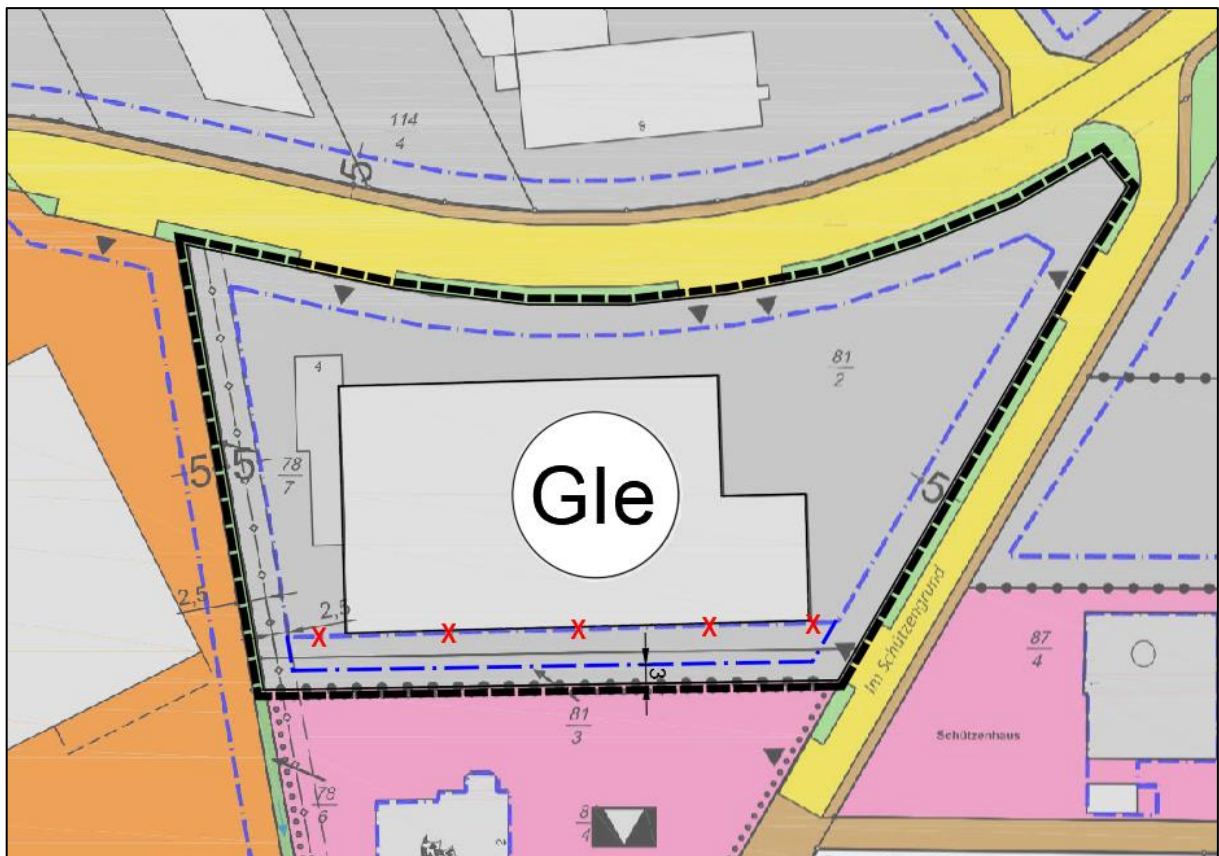
Anlage 1 – Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Alter Galgen“ für die Grundstücke Flur 45, Parzellen 81/2 und 81/3

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

1.1 Die Firma DECO GLAS GmbH ist seit längerem im Gewerbe- und Industriegebiet „Alter Galgen“ ansässig und hat den Betriebsstandort über die letzten Jahrzehnte kontinuierlich ausgebaut. Bestehende Erweiterungspotenziale wurden dabei weitestgehend aufgebraucht. Nun plant die Firma die Vergrößerung der Halle auf dem Flurstück 81/2 in südliche Richtung. Derzeit endet das Baufenster im Süden des Flurstücks 81/2 auf Höhe der südlichen Grenze der bestehenden Halle.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der geplanten Kühlstrecke für die Produktkühlung zu schaffen, soll die Baugrenze um 5 bis 6 m in südliche Richtung verschoben werden, sodass ein Mindestabstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 81/3 eingehalten wird. Zudem ist geplant, im Bereich der Flurstücke 81/2 und 81/3 die Art der baulichen Nutzung zu ändern und ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festzusetzen, um die Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts innerhalb der Industriegebietsflächen zu ermöglichen. Die schalltechnische Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen soll dabei weiterhin sichergestellt werden, weshalb die entsprechenden Vorgaben einer für das Plangebiet zu erstellenden schalltechnischen Bewertung im weiteren Verfahren als Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden sollen.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird eine bedarfsgerechte Nutzung des Grundstücks ermöglicht.



Verlegung der Baugrenze in südliche Richtung und Änderung von GE in Gle

1.2 Das Plangebiet ist bereits Teil des Betriebsstandortes der DECO GLAS GmbH und überwiegend baulich genutzt. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Baufensters bestehen derzeit intensiv gepflegte Rasenflächen. Das Baufenster wird um ca. 494 m² in südliche Richtung vergrößert, diese Fläche ist im Stammbebauungsplan bereits als Gewerbegebiet

festgesetzt.

Neben der Ermöglichung des Anbaus einer Kühlstraße wird durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls ein Erweiterungsspielraum für künftige Planungen und die Möglichkeit einer optimalen Nutzung des Plangebiets eröffnet. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Industriegebiet dient der Ermöglichung von Anlagen, welche zwar aufgrund der ggf. zu erwartenden Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm oder der Orientierungswerte gem. DIN 18005 in Gewerbegebieten nicht möglich wären, die jedoch die umliegenden Nutzungen bei Einhaltung der Vorgaben der zu erstellenden schalltechnischen Bewertung nicht erheblich stören.

1.3 Die Firma DECO GLAS beabsichtigt die zeitnahe Errichtung einer Kühlstraße. Durch die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll schnellstmöglich die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben geschaffen werden. Im vorliegenden Fall sind trotz der Anwendung des § 13a BauGB zwei Beteiligungsschritte erforderlich, da die schalltechnische Bewertung noch in Bearbeitung ist, jedoch trotzdem frühzeitig die Betroffenheit verschiedener Planungsbelange im Rahmen eines ersten Beteiligungsschrittes abgeprüft werden soll. Zudem soll frühzeitig die grundsätzliche Zustimmung der politischen Gremien zur vorliegenden Planung eingeholt werden.



Lageplan Anbau Kühlstrecke – Buschner Architekten, Stand September 2025

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Erweiterung der überbaubaren Flächen

2.1.1 In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Das Baufenster wird um ca. 494 m² in südliche Richtung vergrößert, diese Fläche ist im Stammbebauungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur südlichen Grenze des Flurstücks 81/3 wird ein Abstand vom 3 m eingehalten.

Die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gem. Landesbauordnung bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird von einem Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) geändert.

Als Einschränkung wird festgesetzt, dass UVPG-pflichtige Vorhaben oder bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden, die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets soll lediglich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm oder der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Gewerbegebiete innerhalb des Plangebiets ermöglichen, wenn trotzdem die schalltechnische Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen sichergestellt werden kann.

Die Vorgaben des derzeit in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Prognosegutachtens werden im weiteren Verfahren in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vorentwurf der textlichen Festsetzung:

„Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „Gle“ gekennzeichnete Fläche wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die die nachfolgend aufgeführten Emissions- und Zusatzkontingente LEK nach DIN 45691 weder Tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

(Ergänzung der Kontingente im weiteren Verfahren)

Ausgeschlossen werden alle Vorhaben und Nutzungen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 7.637 m² Gle-Flächen im Bereich der Flurstücke 81/2 und 81/3, Flur 45, Gemarkung Montabaur.

2.4 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Weitere zeichnerische oder textliche Festsetzungen sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen und gelten in vollem Umfang unverändert weiter.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB, Darstellung im Flächennutzungsplan

3.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich betrifft Flächen, welche bereits im Stammbebauungsplan als Gewerbegebietsflächen festgesetzt sind. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet, lediglich das Baufenster wird für eine größere Flexibilität bezüglich der Platzierung von Baukörper vergrößert. Die Nutzungsschablone des bislang festgesetzten GE mit einer GRZ von 0,9, einer BMZ von 9,0, der Zulassung aller Dachformen sowie einer maximal zulässigen Firsthöhe von 14 m wird für das eingeschränkte Industriegebiet Gle übernommen.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im

Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird im vorliegenden Fall nicht verzichtet, um frühzeitig die grundsätzliche Zustimmung der politischen Gremien einzuholen sowie alle Planungsbelange bei den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzufragen.

3.2 Rechtsfolgen

3.2.1 Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Um frühzeitig die grundsätzliche Zustimmung der politischen Gremien einzuholen sowie alle Planungsbelange bei den Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange abzufragen, wird im vorliegenden Fall eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

3.2.2 Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

3.2.4 Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Hiergegen ist zu Recht eingewandt worden, dass durch den Verzicht auf Kompensationsverpflichtungen (z. B. durch Entsiegelung) kein Beitrag zum Bodenschutz und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet wird. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur-

schutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

Hier

Im Plangebiet liegt bereits eine gewerbliche Nutzung vor, diese ist im gesamten Plangebiet zulässig. Die Grundflächenzahl ist von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen, womit durch die Planung kein naturschutzrechtlich relevanter Eingriff begründet wird.

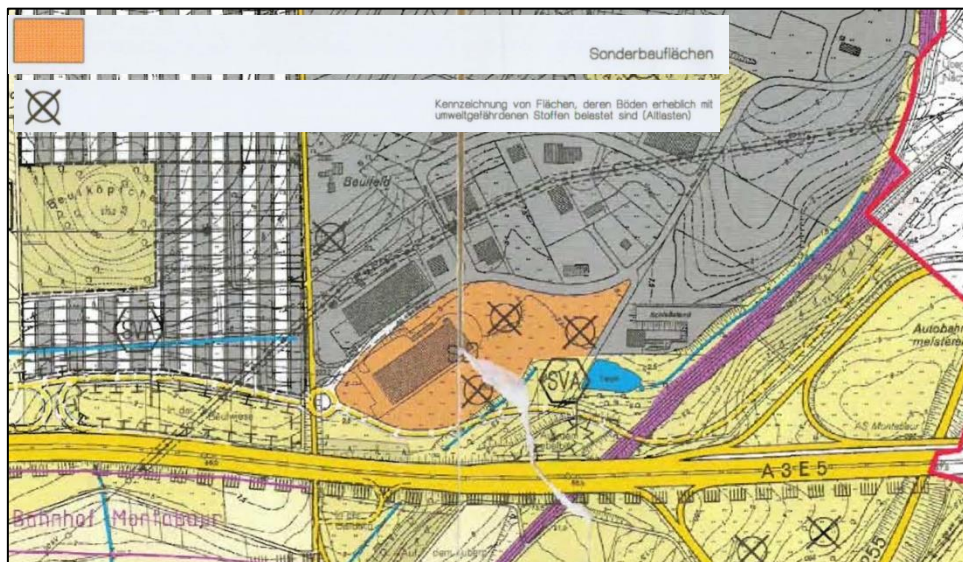
3.2.5 Insbesondere um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird das Planverfahren trotzdem mit der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Die Einarbeitung der Vorgaben der schalltechnischen Bewertung erfolgt zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeit im Plangebiet rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stellt für die betroffenen Gewerbegebietsflächen Sonderbauflächen dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Neuaufstellung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Darstellung im Flächennutzungsplan

4. Natur und Artenschutz

4.1

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt



Erweiterungsfläche Baufeld im Süden des Plangebiets im August 2025

Von der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind lediglich das bestehende Betriebsgelände inklusive intensiv gepflegter Grünflächen betroffen.

Aufgrund der intensiven Pflege sowie der Störwirkung der vorhandenen und umliegenden Nutzungen (Gewerbegebiet, Industriegebiet, Baumarkt, Gemeinbedarfsflächen) ist das Lebensraumpotenzial des Änderungsbereichs als gering einzustufen.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist aufgrund der geringen Habitatfunktion des Plangebiets nicht zu erwarten. Durch die Planung wird weder ein Abriss von Bestandsgebäuden noch die Entfernung vorhandener Gehölze begründet.

Die Betroffenheit des Erhaltungszustandes planungsrelevanter Arten durch die vorliegende Planung ist im Hinblick auf die vorliegenden Biotoptypen (Gebäude, versiegelte Hofflächen, intensiv gepflegte Grünflächen) sowie die bereits vorliegende Festsetzung als Gewerbegebietsfläche voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) sind zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus der Planung ergeben sich bei Einhaltung der geplanten Festsetzung zum Schallschutz voraussichtlich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, sodass im vorliegenden Fall die Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist im Stammbebauungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Vergrößerung des Baufensters um ca. 494 m² sowie die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Industriegebiet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sollen durch die Festsetzungen der Vorgaben einer derzeit in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Prüfung sichergestellt werden. Da im Bereich der Vergrößerung des Baufensters bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, sind durch die Verlegung der Baugrenze um ca. 5 bis 6 m in südliche Richtung und die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schallemissionen

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist der geplante Anbau einer Kühlstraße im Süden der Halle im Bereich des Flurstücks 81/2, Flur 45, Gemarkung Montabaur.

Die Kühlstraße ist Teil einer vollautomatischen Beschichtungslinie für Behälterglas aus der Getränkeindustrie. Schallemissionen entstehen durch Belüftungselemente. Geplant ist ein 3-Schicht-Betrieb an 5 Wochentagen.

Da durch die geplante Anlage eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm oder der Orientierungswerte gem. DIN 18005 in Gewerbegebieten zu erwarten ist (>65 dB(A) tags und >50 dB(A) nachts), soll ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden. Erhebliche Auswirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen sollen durch die Festsetzungen der Vorgaben einer derzeit in Bearbeitung befindlichen schalltechnischen Prüfung sichergestellt werden.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt, lediglich die Baugrenze wird um 5 bis 6 m in südliche Richtung verschoben. Die Abstandsflächenregelungen gem. Landesbauordnung sind weiterhin zu beachten.

Schutzgut Boden und Wasser

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl bleibt von der vorliegenden Planung unberührt, womit gegenüber der Bestandssituation keine größere Flächenversiegelung begründet wird.