

Ortsgemeinde Dörth Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“

Begründung

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: März 2026

**Bearbeitet im Auftrag E.ON Drive Infrastructure GmbH &
Schreinerei Wagner**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	7
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2022) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP).....	9
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	11
2.3 Flächennutzungsplanung	12
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	12
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	12
2.6 Planungs- und Standortalternativen	13
3. Planung	14
3.1 Planungskonzeption.....	14
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
Hinweis zur Bebaubarkeit der Teilfläche II / GE2a:	17
4. Ver- und Entsorgung	18
5. Bodenordnung	18
6. Weitere betroffene Belange	18
7. Umweltbelange	19
1. Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Anlagen:



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dörth plant aufgrund einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für eine flexiblere städtebauliche Entwicklung (Teilfläche I) und einer Arrondierung von einer Grünfläche hin zu einer Gewerbefläche (Teilfläche II) die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“.

Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des I. Teilbereichs des festgesetzten Gewerbegebiets. Insbesondere soll eine flexiblere bauliche Entwicklung der Flurstücke 3/32, 3/30 und 3/31 ermöglicht werden. Hierzu wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zwischen den genannten Grundstücken zu errichten. Diese Planung setzt auf der 4. Änderung auf, die bereits die Grenzbebauung auf den Flurstücken 3/30 und 3/31 ermöglichte.

Die Planung der Teilfläche II dient der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und funktionalen Ergänzung eines bestehenden Gewerbegebiets. Innerhalb des Gebiets besteht die betriebliche Notwendigkeit, eine bislang als Grünfläche festgesetzte Teilfläche in den gewerblichen Funktionszusammenhang einzubeziehen und damit eine geordnete städtebauliche Arrondierung einer bislang isolierten Restfläche zu ermöglichen.

Die Teilfläche soll künftig der Unterbringung betrieblicher Nebenanlagen sowie der Herstellung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur dienen. Vorgesehen ist insbesondere die Herstellung von vier Stellplätzen mit Elektroladeeinrichtungen und die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation zur Versorgung, um den Anforderungen an eine zukunftsfähige und nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur Rechnung zu tragen.

Die vorgesehenen Änderungen widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Emmelshausen entwickelt werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der



Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „6. Änderung Gewerbegebiet Budenbach“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **5.120 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Geltungsbereich „6. Änderung Gewerbegebiet Budenbach“ :	ca. 5.120 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (TF I) (Nettobaufläche):	ca. 4.903 m ²
Zulässige Grundfläche in der 6. Änderung gemäß Festsetzung: Grundflächenzahl 0,8 * Nettobaufläche 4.899 m ² :	ca. 3.922 m²
Maßgebende Grundstücksfläche (TF II) (Nettobaufläche):	ca. 217 m ²
Zulässige Grundfläche in der 6. Änderung gemäß Festsetzung: Grundflächenzahl 0,8 * Nettobaufläche 217 m ² :	ca. 174 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. **4096 m²**, die erheblich unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „6. ÄNDERUNG GEBERBEGEBIET BUDENBACH“ nach § 13a BauGB beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Dörth
Verbandsgemeinde	Hunsrück-Mittelrhein
Kreis	Rhein-Hunsrück-Kreis
Einwohnerzahl	554 Stand: 31.12.2024 ¹
Gemarkung	ca. 5,15 km ²

¹ Quelle: <https://meine-heimat-statistik.de/> [Letzter Zugriff: 16.02.2026]

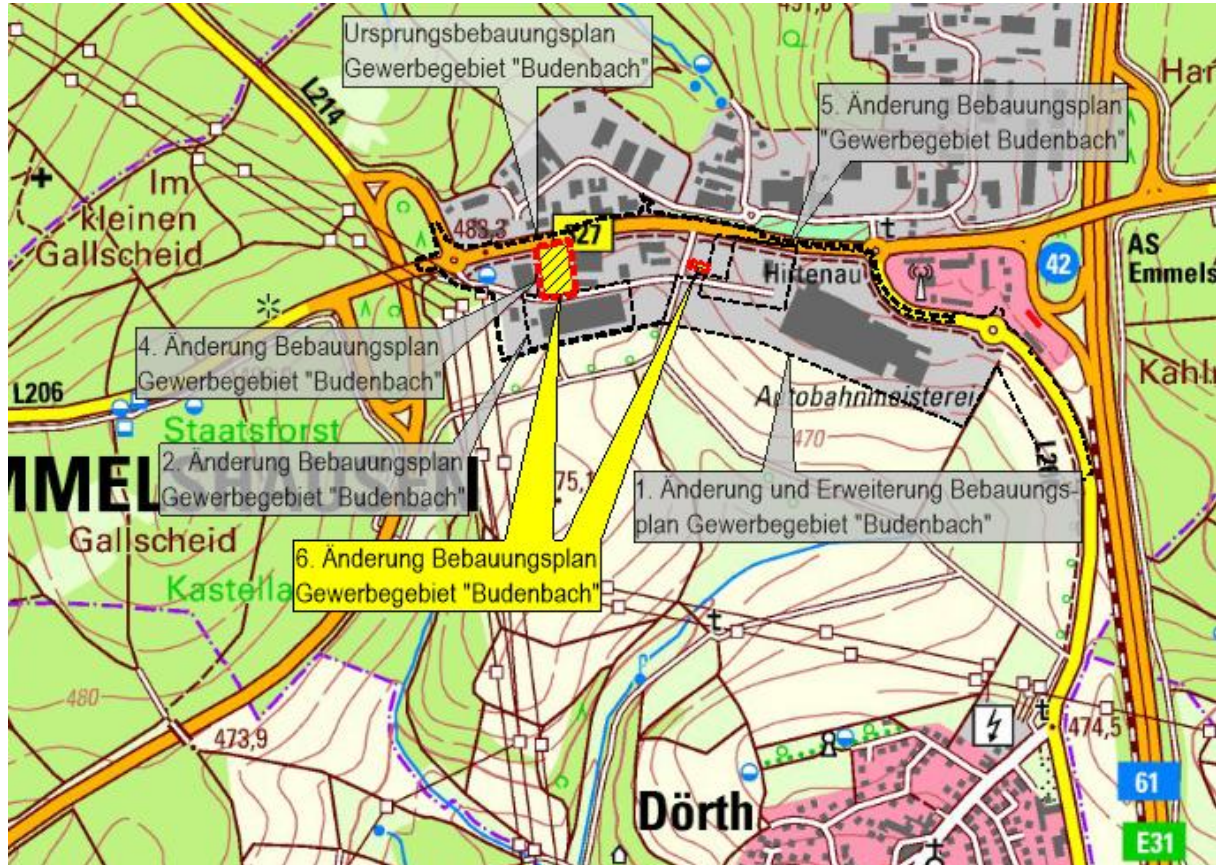


Lage & Topografie	Das Plangebiet liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 486,00 m üNN. Das Plangebiet liegt in der „Inneren Hunsrückhochfläche“ in der Großlandschaft „Hunsrück“
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 3. Ordnung: Hellebach, ca. 0,38 km südlich des Planbereichs, Röttgesbächelchen, ca. 0,82 km südwestlich des Planbereichs, Ehrbach, ca. 0,61 km nördlich des Planbereichs, Bücherbach, ca. 1,10 km nordwestlich des Planbereichs, Bach von der Lanzhöhe, ca. 0,87 km nördlich des Planbereichs, Stollbach, ca. 1,30 km nördlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 327. Zudem besteht eine Anbindung über die B 327 an die BAB 61, östlich des Plangebiets. Östlich auf der Bundesstraße B 327 in der Nähe der Auffahrt zur BAB 61 liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 8.504 (8) Kfz/24h. ¹ Westlich des Plangebietes auf der Landesstraße L 206 befindet sich ebenfalls eine Messstelle. Dort wurden 6.776 (2) Kfz/24 h erfasst. ²
Benachbarte Ortsgemeinden	nordöstlich: Boppard östlich: Korbach und Hungenroth südlich: Leiningen südwestlich: Emmelshausen westlich: Halsenbach

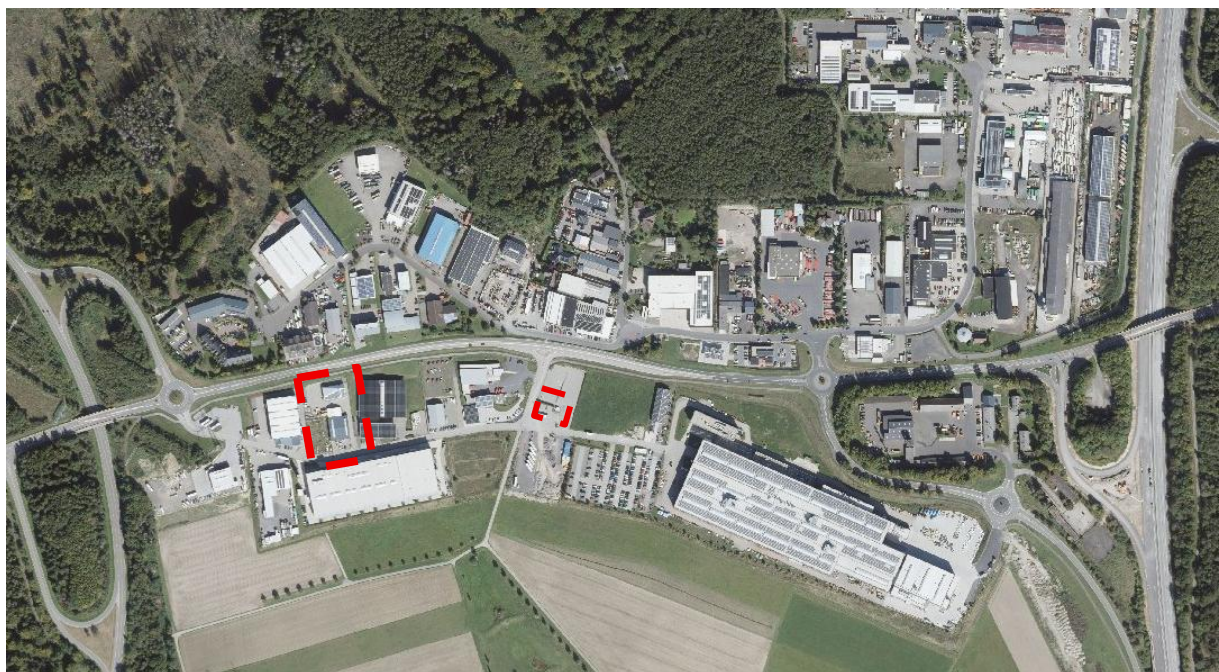
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 0,51 ha auf und liegt im nordwestlichen Bereich (Teilfläche I) und zentral (Teilfläche II) des bestehenden Gewerbegebiets nördlich der Ortslage von Dörth.

Das Plangebiet der Teilfläche I wird von bestehenden, gewerblich genutzten Flächen (westlich, östlich) sowie Verkehrsflächen im Süden umgeben. Das Plangebiet der Teilfläche II wird von bestehenden, gewerblich genutzten Flächen (nördlich) und Verkehrsinfrastrukturflächen (westlich und südlich) umgeben.

² Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2021.



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



1.4 **Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur**



Impressionen des Planbereichs (Teilfläche I) (Quelle: SLP)



Impressionen des Planbereichs (Teilfläche II) (Quelle: SLP)



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



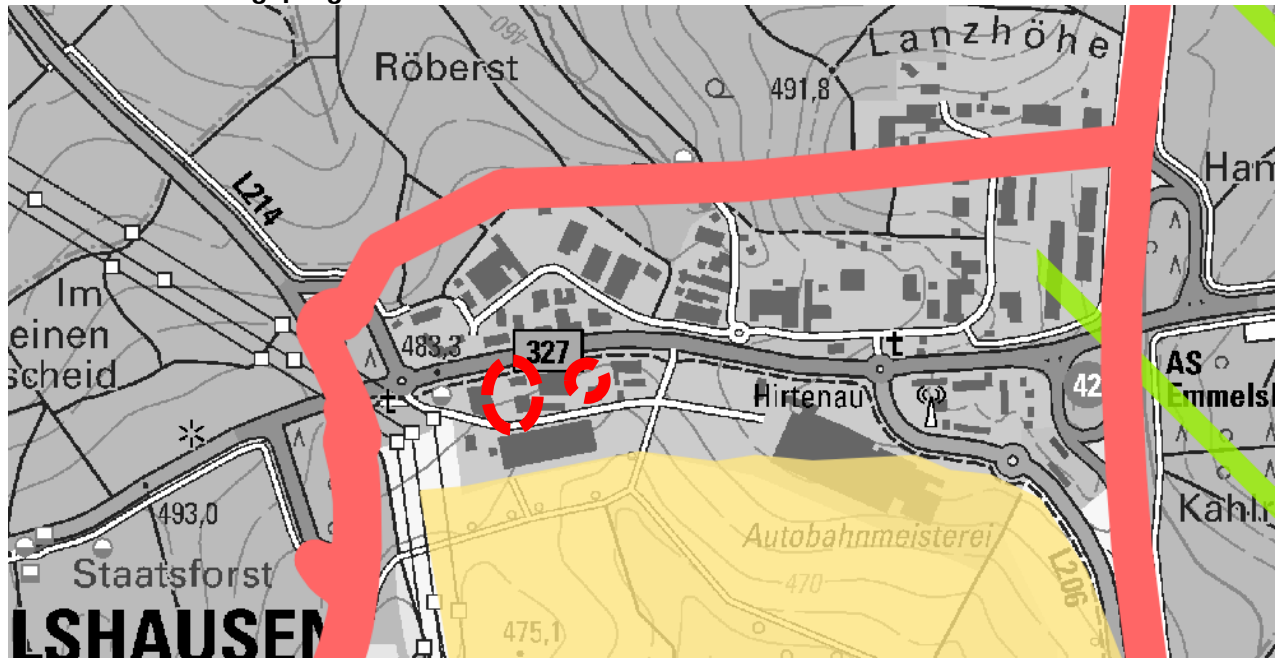
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2022) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



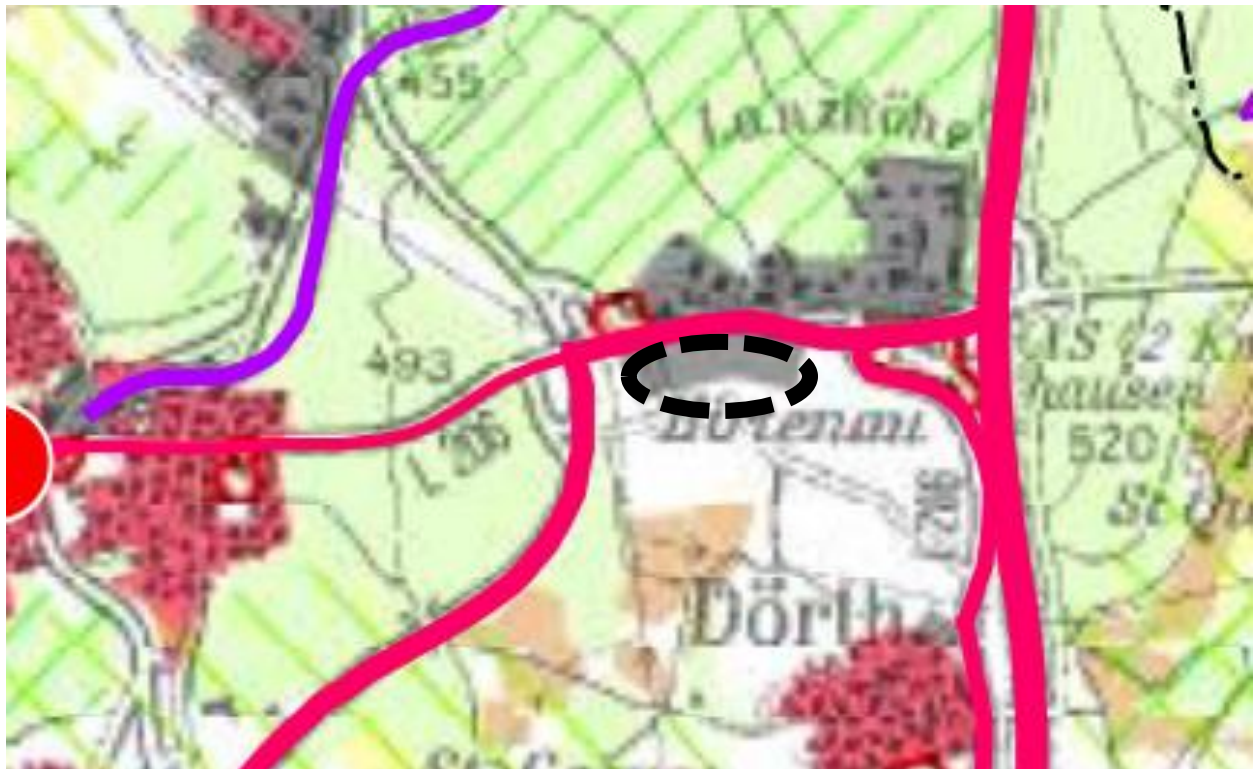
Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung	verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ \geq 50 %) und hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in \leq 30 Pkw-Minuten)
Leitbild Entwicklung	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
Leitbild Daseinsvorsorge:	Monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Boppard
Leitbild Freiraumschutz:	keine besondere Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Waldlandschaft und



Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	waldbetonte Mosaiklandschaft Oberes Mittelrheintal
Historische Kulturlandschaften:	Oberes Mittelrheintal
Leitbild Forstwirtschaft:	grenzt an Waldlandschaft mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten
Leitbild Erholung und Tourismus:	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Funktionales Verkehrsnetz	großräumige Verbindung

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

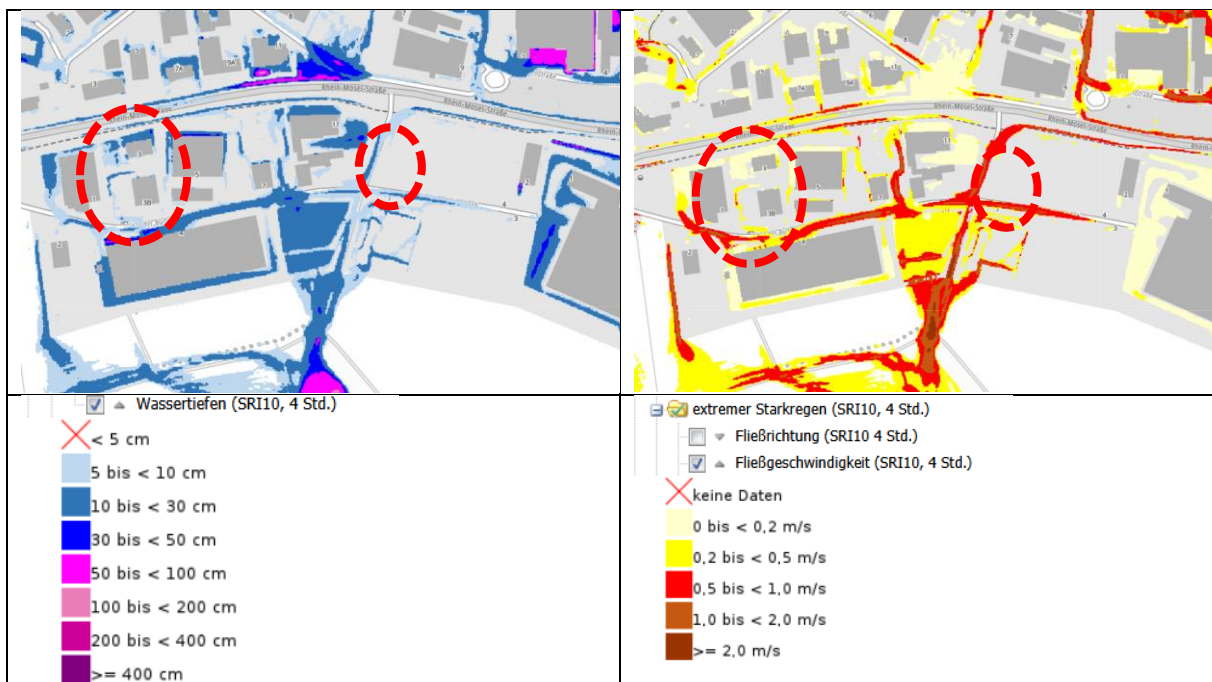


Auszug RROP, Plangebiet in schwarz, unmaßstäblich



Raumstrukturgliederung	verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Schwerpunktraum
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren mit dem Mittelzentrum Boppard und dem Grundzentrum Emmelshausen
Funktionales Straßennetz:	großräumige, überregionale und regionale Verbindung
Planungsbedürftigkeit:	Raumnutzungskonzept Mittelrheintal

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz



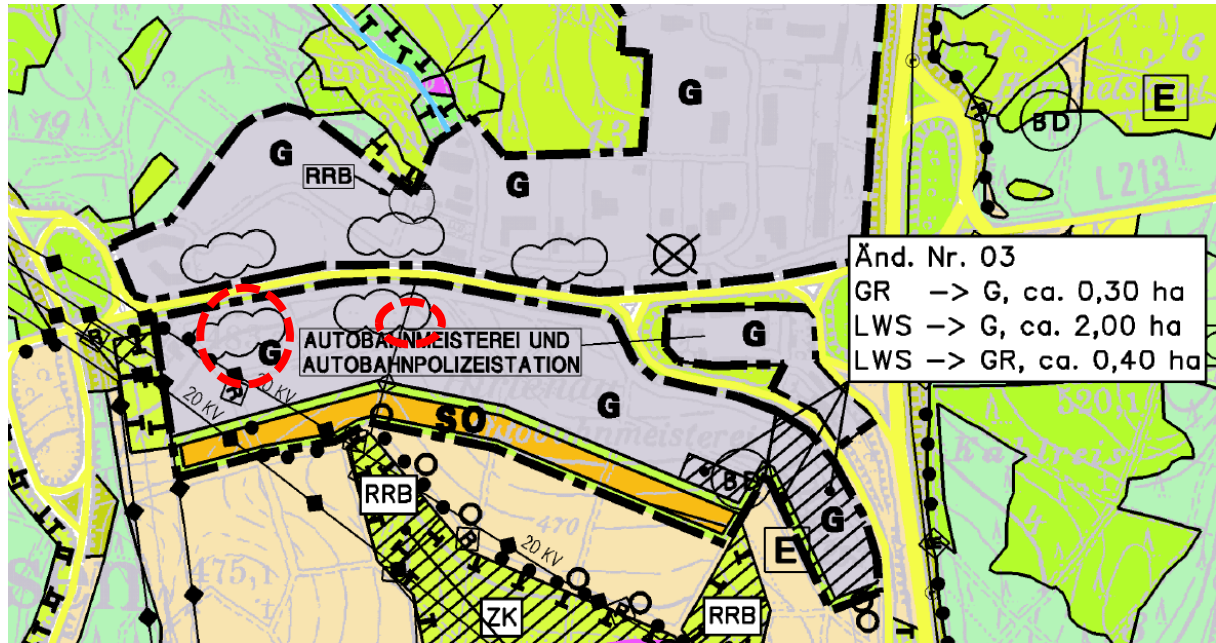
Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>); Plangebiet rote Umkreise; ohne Maßstab

Im Planbereich (Teilfläche I) sind bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10) Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 bis 1 m/s westlich angrenzend zu erwarten. Zudem sind an der westlichen Grenze Wassertiefen von maximal < 30 cm möglich.

Im Planbereich (Teilfläche II) sind bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10) Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 bis 1 m/s westlich angrenzend zu erwarten. Zudem sind westlich angrenzend Wassertiefen von maximal < 30 cm möglich. Demnach sind notwendige Vorkehrungen im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zu beachten, um mögliche Schäden durch Hochwasser oder Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren.



2.3 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird zusammenfassend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Budenbach“ in der Fassung vom 30.09.1994 und der 4. Änderung des Bebauungsplans „Budenbach“ in der Fassung vom 13.09.2019.

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Bundesstraße L 206. Entlang der Bundesstraße L 206 müssen bauliche Anlagen außerhalb der Erschließung der anliegenden



Grundstücke zu bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Abstand von mindestens 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone unterliegen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nach § 9 (1) Nr. 1 FStrG der Genehmigungsvergabe durch den Straßenbaulastträger.

Gesetzlich vorgeschrieben ist die Eintragung von 20,0 m Abständen entlang der Bundesstraße.

Innerhalb von Bauverbotszonen ist die jeweilige Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren sind untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind nicht überdachte Stellplätze zulässig. Ausnahmen von dieser Vorschrift können nur im Einzelfall bzw. Härtefall nach Prüfung des Sachverhalts durch die Straßenbaubehörde erteilt werden.

Die Bauverbotszonen sind auch bei der Errichtung von Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu berücksichtigen. Ausnahmen zur Textfestsetzung können nur im Einzelfall bzw. Härtefall nach Prüfung des Sachverhalts durch die Straßenbaubehörde erteilt werden. Dazu bedarf es einer entsprechenden Begründung.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Flächen vorgesehen. Folglich ist es nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Das Gewerbegebiet „Budenbach“ in Dörth soll im Zuge der 6. Änderung auf zwei Teilflächen überplant bzw. geändert werden. Die Planung dient insgesamt der funktionalen Stärkung und langfristigen Sicherung des Gewerbestandorts. Durch die Anpassung der Bauweise in Teilfläche I werden betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten verbessert und eine zusammenhängende Bebauungsstruktur ermöglicht. Mit der Einbeziehung der Teilfläche II wird die technische Infrastruktur des Gebiets gesichert und eine städtebaulich klare Flächenstruktur hergestellt. Die Gebietscharakteristik des Gewerbegebiets bzw. des Plangebiets insgesamt bleibt gewahrt.

Teilfläche I betrifft einen bereits gewerblich genutzten Bereich innerhalb des Gewerbegebiets. Ziel der Planung ist die Anpassung der bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Sicherung einer zusammenhängenden, betriebsfunktionalen Bebauungsstruktur.

Hierzu wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; eine Längenbegrenzung von 50,0 m wird jedoch nicht festgesetzt. Damit wird die Errichtung großflächiger, betriebstypischer Hallen- und Produktionsgebäude ermöglicht, die den Anforderungen moderner Gewerbe- und Industriebetriebe entsprechen.

Ergänzend wird für die gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 3/32, 3/30 und 3/31, Flur 9, Gemarkung Dörth, eine gezielte abweichende Bauweise zugelassen. Entlang dieser Grenzen dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, betrieblich zusammenhängende Baukörper auch über Grundstücksgrenzen hinweg funktional zu verbinden. Gleichzeitig bleibt im übrigen Plangebiet die grundsätzliche Regelung der Bauweise mit seitlichem Grenzabstand bestehen.

Die Planung dient somit der Sicherung einer geordneten, standortangepassten baulichen Entwicklung und gewährleistet zugleich die notwendige Flexibilität für betriebliche Erweiterungen.

Teilfläche II umfasst eine ca. 217 m² große, bislang als Grünfläche festgesetzte Restfläche innerhalb des Gewerbegebiets. Diese Fläche soll künftig in den funktionalen Zusammenhang des Gewerbegebiets einbezogen werden.

Vorgesehen ist die Herstellung von vier Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur. Es soll ortsnah ein Transformatorenhäuschen für die Ladeinfrastruktur errichtet werden. Die geplanten Anlagen stellen betriebsbezogene Nebenanlagen dar und sind gebietstypisch im Sinne der BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig.

Mit der Einbeziehung der Fläche erfolgt zugleich eine städtebauliche Arrondierung einer bislang isolierten Restfläche. Eine eigenständige Freiraumfunktion der Grünfläche besteht aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets nicht.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich



Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Teilfläche I erfolgt über die Straße „Auf dem Budenbach“. Die Teilfläche II wird über den Verkehrsfläche angrenzend an die Schottelstraße und die Verbindungsstraße zwischen L 206 und „Auf dem Budenbach“ erschlossen.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen anzutreffen.

Entwässerung

Die Entwässerung auf der Teilfläche I erfährt durch die Planung keine Änderung. Die Teilfläche II wird an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Immissionen

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet werden schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht erwartet. Die Nebenanlagen auf Teilfläche II werden keine relevanten Lärmbelastungen ausstrahlen.

Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	0,51 ha
Gewerbegebiet (Nettobauland) GE1	0,49 ha
Gewerbegebiet (Nettobauland) GE2b	0,02 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ umfasst zwei Teilflächen. Er trifft inhaltliche Änderungen für die Teilflächen I: GE 1 und II: GE 2a.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans sowie der erfolgten Änderungen - sofern Sie auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung zutreffen - weiterhin gelten und zu beachten sind.

Teilfläche I (GE 1):

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

Im GE 1 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

Abweichend von dieser Regelung dürfen im Geltungsbereich des Teilbereich I der 6. Änderung Gebäude an den gemeinsamen Grenzen der Flurstücke 3/32, 3/30 und 3/31, Flur 9, Gemarkung Dörth zueinander ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.



Teilfläche II (GE 2a):

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (9 § (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Teilfläche II können abweichend hiervon Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Dies gilt insbesondere für die Errichtung und den Betrieb von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge (insbesondere Ladesäulen, Ladepunkte, Transformatorstationen sowie zugehörige Schalt- und Steueranlagen), gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

Hinweis zur Bebaubarkeit der Teilfläche II / GE2a:

Gebäude außerhalb vorhandener Baugrenzen sind unzulässig. Dies betrifft die Bebaubarkeit der Teilfläche II. Es ist keine Baugrenze vorhanden, aber die Fläche übernimmt alle Eigenschaften von GE2a, in der Baugrenzen vorhanden sind. Dadurch wird der planerische Wille deutlich, dass keine Bebauung für die Teilfläche II erwünscht ist.



4. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind vollumfänglich erschlossen und an bestehende Netze (Wasser, Abwasser etc.) angeschlossen. Es ergeben sich keine Veränderungen.

5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung für die Teilfläche II. Ein Umlegungsverfahren ist nicht durchzuführen.

6. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



7. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Bebauungsstruktur gesichert und langfristig entwickelt. Da die Voraussetzungen hierfür erfüllt werden, erfolgt die Aufstellung nach § 13a BauGB:

- keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder LUVPG unterliegen,
- keine Anhaltspunkte einer möglichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten,
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Sicherung der bestehenden baulichen Struktur durch entsprechende Festsetzungen. Der zurzeit nach dem Bebauungsplan „Budenbach“ bebaubare Bereich wird ähnlichen Restriktionen unterliegen wie bisher. Die Auswirkungen der Ausweisung eines Bebauungsplans werden im Folgenden beschrieben.

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	Keine relevante Auswirkung, da sich die Nutzungsintensität auf Teilfläche I nicht ändert. Teilfläche II ermöglicht Elektromobilität.
Tiere	Keine relevante Auswirkung, da die Teilfläche II bislang nur eine isolierte Restgrünfläche darstellt und keine faunistische Bedeutung hat. Die Nutzungsintensität bei Teilfläche I ändert sich nicht.
Pflanzen und Biotope	Keine relevante Auswirkung, da die Teilfläche II bislang nur eine isolierte Restgrünfläche darstellt und geringe ökologische Wertigkeit besitzt.
Biologische Vielfalt	Gering und nicht erheblich. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands von Flora und Fauna ist nicht zu erwarten.
Fläche und Boden Wasser	Minimale zusätzliche Flächenversiegelung. Es fällt in geringem Umfang zusätzliches Niederschlagswasser an, welches in das bestehende Entwässerungssystem eingeleitet wird.
Luft und Klima	Keine relevante Auswirkung, geringfügige zusätzliche und punktuelle Aufheizung durch das Entfallen von Grünflächen.
Landschaft	Keine relevante Auswirkung, da innerhalb eines bestehenden, gewerblich geprägten Umfelds.
Kulturgüter/ Sachgüter	Keine relevante Auswirkung, da keine Kulturgüter / denkmalgeschützten Sachgüter vorhanden.
Schutzgebiete/Natura 2000	Keine Auswirkung, da weit außerhalb von Schutzgebieten.



Es finden keine relevanten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den benannten Schutzgütern statt.

Die Emissionen entsprechen unverändert jenen der bislang bestehenden Planung. Gleiches gilt für die Abfall- und -Abwasservermeidung und -Entsorgung. Es sind entsprechend keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat positive Auswirkungen auf erneuerbare Energien, weil sie die Elektromobilität unterstützt.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Bereiche mit Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der von der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte.

Insgesamt kommt es zu keinen relevanten Umweltauswirkungen durch die Planung. Mehrversiegelungen werden nur minimal ermöglicht.

Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



1. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gewerbegebiet „Budenbach“ in Dörth soll geändert werden. Die Änderung soll den Gewerbestandort stärken und langfristig sichern. Es geht um zwei Flächen mit zusammen etwa 5.120 Quadratmetern.

Betroffen sind die Grundstücke 3/32, 3/30 und 3/31 sowie ein Teil des Grundstücks 12/37. Alle liegen in Flur 9 der Gemarkung Dörth.

Auf der ersten Teilfläche wird die Bauweise angepasst. Auf diesen 4.903 m² ändert sich bei Art und Maß der Nutzung inhaltlich nichts und bleibt wie bisher festgesetzt. Dadurch können sich Betriebe besser erweitern. Außerdem kann eine geschlossene und einheitliche Bebauung entstehen.

Auf der zweiten Teilfläche sollen zusätzliche Parkplätze mit Ladesäulen entstehen. Die Flächen werden klarer geordnet und städtebaulich sinnvoll gestaltet.

Durch die Planung wird nur eine kleine zusätzliche Fläche, weniger als 217 Quadratmeter, versiegelt.

Der Charakter als Gewerbegebiet bleibt erhalten.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets, sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden, Fläche	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Die Eingriffe wurden bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans bilanziert und ausgeglichen. Da die Planung gem. §13a BauGB erfolgt und nicht über die bestehenden Eingriffe hinausgeht, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Planung ist damit als verträglich zu bewerten.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Frederik Hupperts/bo
Dipl.-Ing. Raumplanung
Boppard-Buchholz, Februar 2026