



**Stadt Bad Marienberg**  
Verbandsgemeinde  
Bad Marienberg

**Bebauungsplan**  
**„Jahnstraße“ 9. Änderung**

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

Stand: 04. März 2026

**Entwurf**

---

**ISU**

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



Ingenieurgesellschaft für  
Städtebau und  
Umweltplanung mbH

---

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....                                  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Verfahren</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1      | Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB .....                            | 3         |
| 2.2      | Verfahrensablauf .....   | 4         |
| <b>3</b> | <b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....                           | <b>5</b>  |
| 3.1      | Lage und Geltungsbereich .....   | 5         |
| 3.2      | Planungs- und Nutzungskonzeption .....                                     | 6         |
| 3.3      | Verkehrliche Erschließung .....  | 7         |
| 3.4      | Ver- und Entsorgung .....  | 7         |
| 3.5      | Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....                                    | 8         |
| 3.6      | Planungsalternativen .....   | 8         |
| <b>4</b> | <b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....              | <b>8</b>  |
| 4.1      | Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....                               | 8         |
| 4.2      | Regionaler Raumordnungsplan .....  | 10        |
| 4.3      | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                              | 11        |
| 4.4      | Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....                                    | 12        |
| 4.5      | Derzeitige Planungssituation .....   | 14        |
| <b>5</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....                            | <b>15</b> |
| 5.1      | Zustand von Boden, Natur und Landschaft .....                              | 15        |
| 5.2      | Immissionsschutz .....   | 15        |
| 5.3      | Artenschutz .....  | 15        |
| 5.4      | Überflutungs- und Starkregengefährdung .....                               | 15        |
| <b>6</b> | <b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte</b> .....                | <b>18</b> |
| 6.1      | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) .....               | 18        |
| 6.1.1    | Art der baulichen Nutzung .....  | 18        |
| 6.1.2    | Maß der baulichen Nutzung .....  | 18        |
| 6.1.3    | Bauweise .....   | 19        |
| 6.1.4    | Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 19        |
| 6.1.5    | Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....               | 19        |
| 6.1.6    | Anschluss an die Verkehrsflächen .....                                     | 20        |
| 6.1.7    | Grünordnerische Maßnahmen .....  | 20        |
| 6.2      | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ..... | 20        |
| 6.3      | Bad Marienberger Sortimentslisten .....                                    | 20        |
| <b>7</b> | <b>Abwägung / Auswirkung der Planung</b> .....                             | <b>21</b> |
| <b>8</b> | <b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans</b> .....        | <b>21</b> |
| <b>9</b> | <b>Flächenbilanz und Kostenschätzung</b> .....                             | <b>21</b> |

## 1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Bad Marienberg beabsichtigt das Unternehmen „Schäfer Dein Bäcker GmbH“ die Errichtung einer Bäckereifiliale inklusive Café an der Straße „An der Lehmkaute“ östlich des Parkplatzes des bereits vorhandenen Drogeriemarktes. In diesem Bereich steht eine bislang unbebaute Freifläche mit einer Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Erschließung soll über den bestehenden Parkplatz erfolgen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jahnstraße“, 6. Änderung der Stadt Bad Marienberg aus dem Jahr 2018. Der Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 2) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest (SO<sub>EZH2</sub>). Die weiteren Teilbereiche des vorgenannten Bebauungsplanes (SO<sub>EZH1</sub> „Großflächiger Einzelhandel“ sowie GE) sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung (vgl. hierzu Kapitel 4.5 „Derzeitige Planungssituation“).

Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des in Frage stehenden Geltungsbereichs ist auf 640 m<sup>2</sup> und die Sortimente Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel, sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente sowie wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (Aktionswaren) begrenzt. Die Aktionswaren dürfen maximal einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche betragen. Zudem ist die überbaubare Fläche (= Baufenster) auf den vorhandenen Drogeriemarkt im Westen des Plangebiets beschränkt.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist insofern die Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplans „Jahnstraße“, 6. Änderung erforderlich. In Abstimmung mit der Stadt Bad Marienberg soll daher der Bebauungsplan „**Jahnstraße**“, **9. Änderung** aufgestellt werden.

Für die angedachte Ansiedlung der Bäckereifiliale inklusive Café bedarf es daher der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sowie der Anpassung der derzeit gültigen maximalen Verkaufsfläche.

Auch wenn sich die zeichnerischen Änderungen auf den Bereich des neuen Bauvorhabens beschränken (1.600 m<sup>2</sup>), umfasst der Geltungsbereich das ehemalige SO<sub>EZH2</sub>-Gebiet in Gänze, wodurch der Geltungsbereich insgesamt eine Größe von 7.500 m<sup>2</sup> aufweist.

Die Bebauungsplanänderung soll aufgrund der integrierten Lage des Gebietes im Innenstadtbereich der Stadt Bad Marienberg und bedingt durch die Änderung des bereits vorhandenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 2 Verfahren

### 2.1 Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplanes findet das seit dem 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung.

Die folgenden Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Jahnstraße“ sind erfüllt:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt.
- Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

- Die überbaubare Fläche des Plangebietes liegt mit einer GRZ von 0,8 bei 6.000 m<sup>2</sup> (bei einer GRZ von 0,9 bei 6.750 m<sup>2</sup>) und damit deutlich unter der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang; sogenannte „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Insgesamt ist somit die Anwendbarkeit des beschleunigte Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet. Daher hat der Stadtrat der Stadt Bad Marienberg beschlossen, von der Verfahrenserleichterung des § 13a BauGB Gebrauch zu machen.

## 2.2 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Marienberg hat in seiner Sitzung am **17.11.2025** den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Jahnstraße“, 9. Änderung gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_. durch die Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_. gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. mit Frist bis \_\_\_\_\_. stattgefunden.

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Marienberg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. den Bebauungsplan „Jahnstraße“, 9. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Bad Marienberg vom \_\_\_\_\_. ist am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

## 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Bad Marienberg gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Bad Marienberg an und liegt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Durch die Landesplanung ist Bad Marienberg als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Stadt Bad Marienberg verzeichnete im Jahr 2024 6.096 Einwohnerinnen und Einwohner<sup>1</sup>.

Der in Frage kommende Standort zur Neuansiedlung einer Bäckereifiliale inklusive Café liegt im nordöstlichen Teil des Siedlungskörpers.



Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebietes in der Stadt Bad Marienberg  
(Quelle: Eigene Darstellung nach LVermGeo (DOP20/DGM), Daten © GeoBasis-DE/LVermGeoRP  
Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Jahnstraße“ am nordöstlichen Stadtrand von Bad Marienberg. Die direkte Lage am Kreisverkehrsplatz Jahnstraße / Straße „An der Lehmkaute“ / „Sellwigs- weg“ sichern die Erschließung und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7.500 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 127/11, Flur 6, Gemarkung Bad Marienberg.

Im östlichen Bereich befindet sich eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Fläche, die derzeit als Grünfläche / randliche Eingrünung fungiert, ohne jedoch eine besondere Bedeutung aufzuweisen. Auf der Fläche (rote Hervorhebung in Abbildung 2) plant die Firma „Schäfer Dein Bäcker GmbH“ die Neuansiedlung einer Bäckereifiliale.

1 Dashboard Bevölkerung – Gemeinden, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz [Zugriff: 14.01.2026]

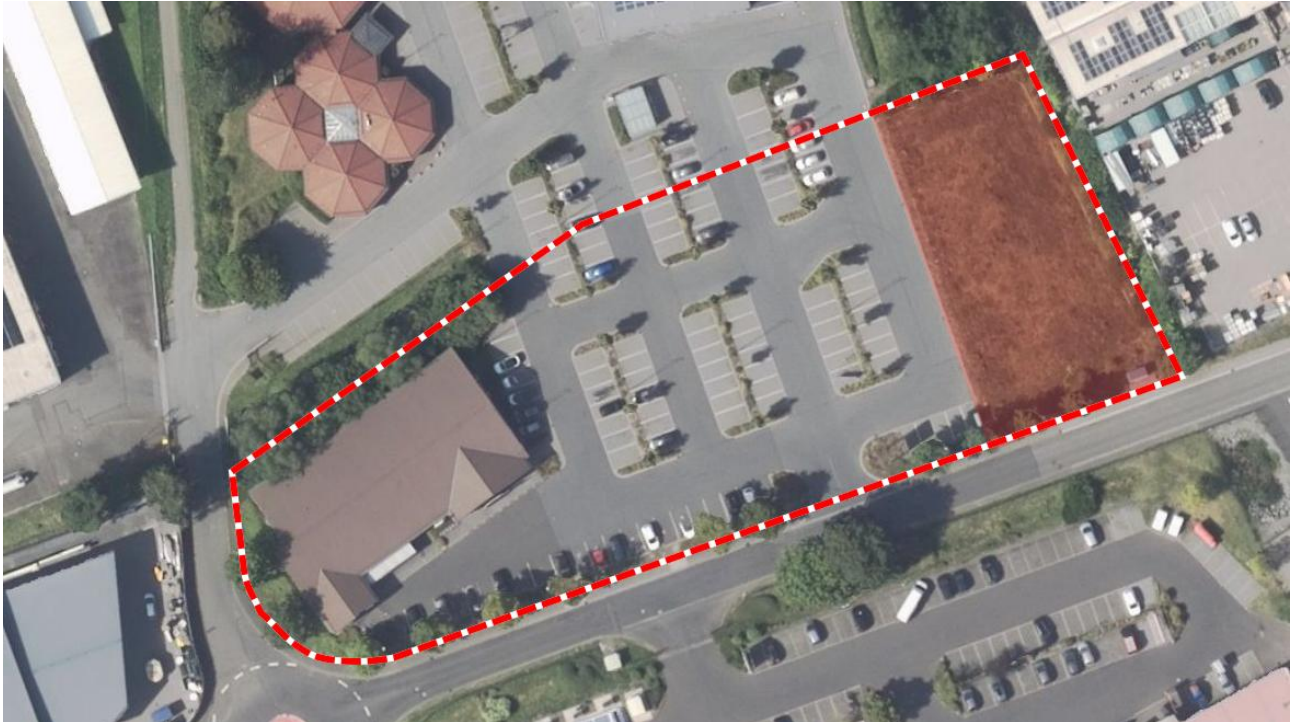


Abbildung 2: Luftbild mit Hervorhebung des gesamten Plangebiets (rot-weiß-umrandet) sowie Hervorhebung des Grundstücks für das vorliegende Bauvorhabens (rot)  
(Quelle: Eigene Darstellung nach LVermGeo (DOP20/DGM), Daten © GeoBasis-DE/LVermGeoRP  
Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Die exakte Abgrenzung des Gebiets ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 3.2 Planungs- und Nutzungskonzeption

Im Geltungsbereich befindet sich an der Kreuzung Sellwigsweg / An der Lehmkaute ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren. Der östlich liegende, unbebaute Teil des Geltungsbereiches ist für die Errichtung der Bäckerei vorgesehen.

Gemäß der derzeitigen Nutzungskonzeption soll sich das Gebäude südlich orientieren und eine Brutto-Geschossfläche von 228 m<sup>2</sup> aufweisen. Hierauf entfallen öffentliche Flächen für den Verkaufsraum (Thekenbereich, Auslageflächen usw.) sowie den Café-/ Sitzbereich (inkl. Außenbereich) einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen. Ergänzend sind nicht öffentlich zugängliche Funktionsflächen vorgesehen, bestehend aus Zubereitungs- und Aufbereitungsbereichen, Spülzone, Backofen- bzw. Aufbackbereich, Lagerflächen (Trocken-, Kühl- und Getränkelager), Mitarbeiterbereichen (Aufenthaltsraum, Umkleiden, Sanitäranlagen) sowie technischen Neben- und Erschließungsflächen.

Der nördliche und westliche Bereich ist für die Erweiterung der vorhandenen Stellplatzfläche vorgesehen. Insgesamt sind 25 Stellplätze (5,00 m x 2,75 m) zuzüglich zwei barrierefreie Stellplätze (5,00 m x 3,50 m) geplant.



Abbildung 3: Vorläufige Nutzungskonzeption der Bäckereifiliale „Schäfer Dein Bäcker GmbH“  
(Quelle: Kramm Seelbach Groh – architekten + ingenieure | Stand: 07/2025)

Mit dem Bau des Vorhabens wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung geleistet.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks erfolgt über die Straße „An der Lehmkaute“ und den „Sellwigsweg“. Über die Jahnstraße ist das Plangebiet an den Ortskern und über die Straße „An der Lehmkaute“ an den Nachbarort Nisterau angebunden.

Die Warenanlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt zum Betrieb erfolgen ebenfalls über die genannten Straßen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Da bereits verschiedene Unternehmen ansässig sind, sind die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Versorgungsnetz eingerichtet und können weiter genutzt werden. Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB bleibt der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Abfallentsorgung bestehen.

### 3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Eigentum von xxx.

### 3.6 Planungsalternativen

Als einzige Alternative zur vorliegenden Planung kommt der Verzicht auf die Planung in Frage. In diesem Fall könnten die erforderlichen baulichen Maßnahmen auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans und dessen Festsetzungen nicht umgesetzt werden. Die Fläche würde weiter ohne erkennbare Funktion bleiben.

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung der Nahversorgung. Die Planung dient der städtebaulichen Nachverdichtung und entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Mit dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)<sup>2</sup> des Bundeslandes Rheinland-Pfalz wurde ein langfristiger und zukunftsorientierter Gestaltungsrahmen für die Raumstruktur des Landes Rheinland-Pfalz geschaffen. Das LEP IV hat es sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, die im Fokus stehen sollen, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV liegt die Stadt Bad Marienberg im „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“. Die verpflichtend kooperierenden Mittelzentren Hachenburg und Westerburg sind als nächstgelegene Zentren in etwa 20 PKW-Minuten erreichbar.

---

2 Ministerium des Inneren und für Sport – Obere Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

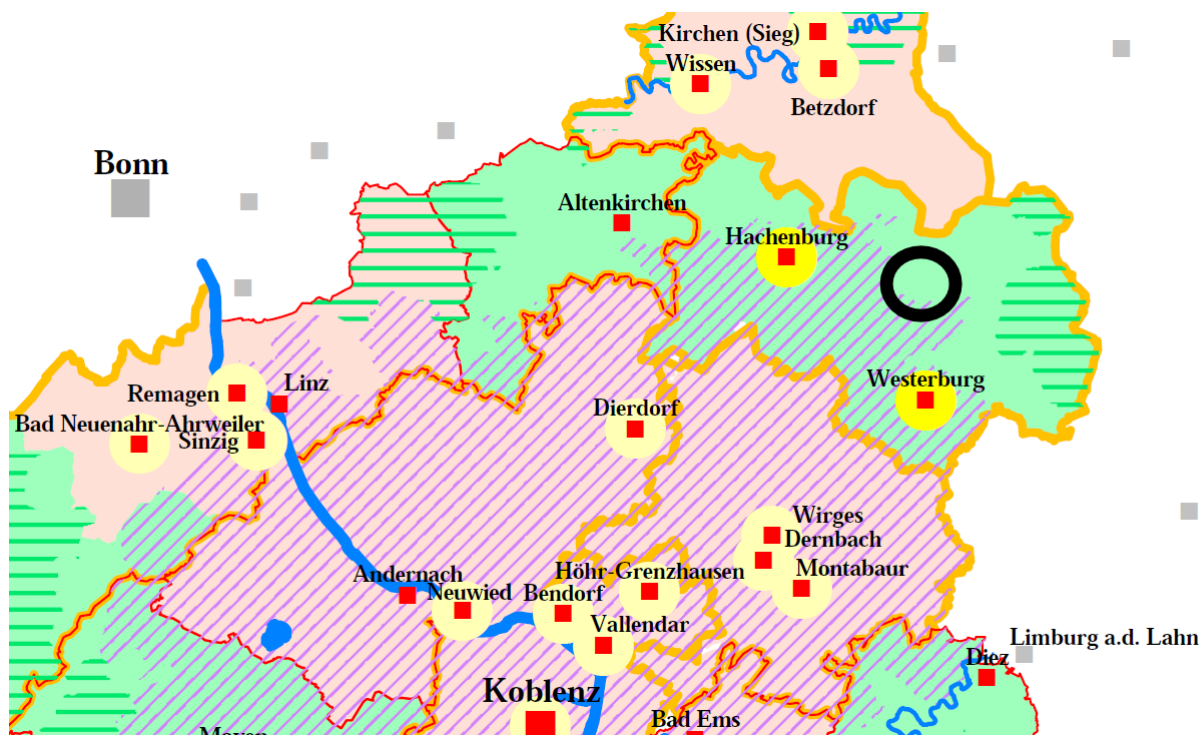


Abbildung 4: Raumstrukturgliederung des LEP IV mit eingezeichneter Lage des Plangebietes  
(Quelle: Eigene Darstellung nach LEP IV, Karte 1 (Ausschnitt) | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab)

Im LEP IV sind in Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen festgehalten, die zusätzlich zum § 1 Abs. 4 BauGB als Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

**Z 57** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Stadt Bad Marienberg ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Stadt nicht das Recht Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. In der vorliegenden Planung wird dies berücksichtigt.

**Z 58** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansiedeln können. Für die Stadt Bad Marienberg liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor (Fortschreibung 2019), wonach der Standort des geplanten Vorhabens Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Lehmkaute“ ist.

**Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baumärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch das vorliegende Vorhaben mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

**Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 60 das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und regional-planerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt

Der Drogeriemarkt ist bereits vorhandene und überschreitet zudem die Grenze der Großflächigkeit nicht, weshalb keine weitere Prüfung notwendig ist.

Auch die geplante Bäckereifiliale stellt keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar und fällt daher nicht unter die Regelungen des Z 60. Aufgrund ihrer nahversorgungsorientierten Betriebsart und geringen Verkaufsfläche ist weder eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche noch benachbarter zentraler Orte zu erwarten.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Bad Marienberg (Fortschreibung 2019) ist als informelles Planungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, steht der Zulassung der kleinteiligen Bäckereifiliale jedoch nicht entgegen.

**Z 61** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumliche Agglomeration auftreten soll. Die Zielaussage ist im vorliegenden Fall nicht weiter zu prüfen.

Aus den Ausführungen des LEP IV ergeben sich keine Restriktionen für das geplante Vorhaben. Den Zielen des Bebauungsplans stehen keine landesplanerischen Ziele des LEP IV entgegen.

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

In der Regionalplanung ist die Stadt Bad Marienberg der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Eine wesentliche Aufgabe des Regionalplans ist die Festlegung der Zentralen Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Daseinsvorsorge. Der Stadt Bad Marienberg kommt im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums zu.

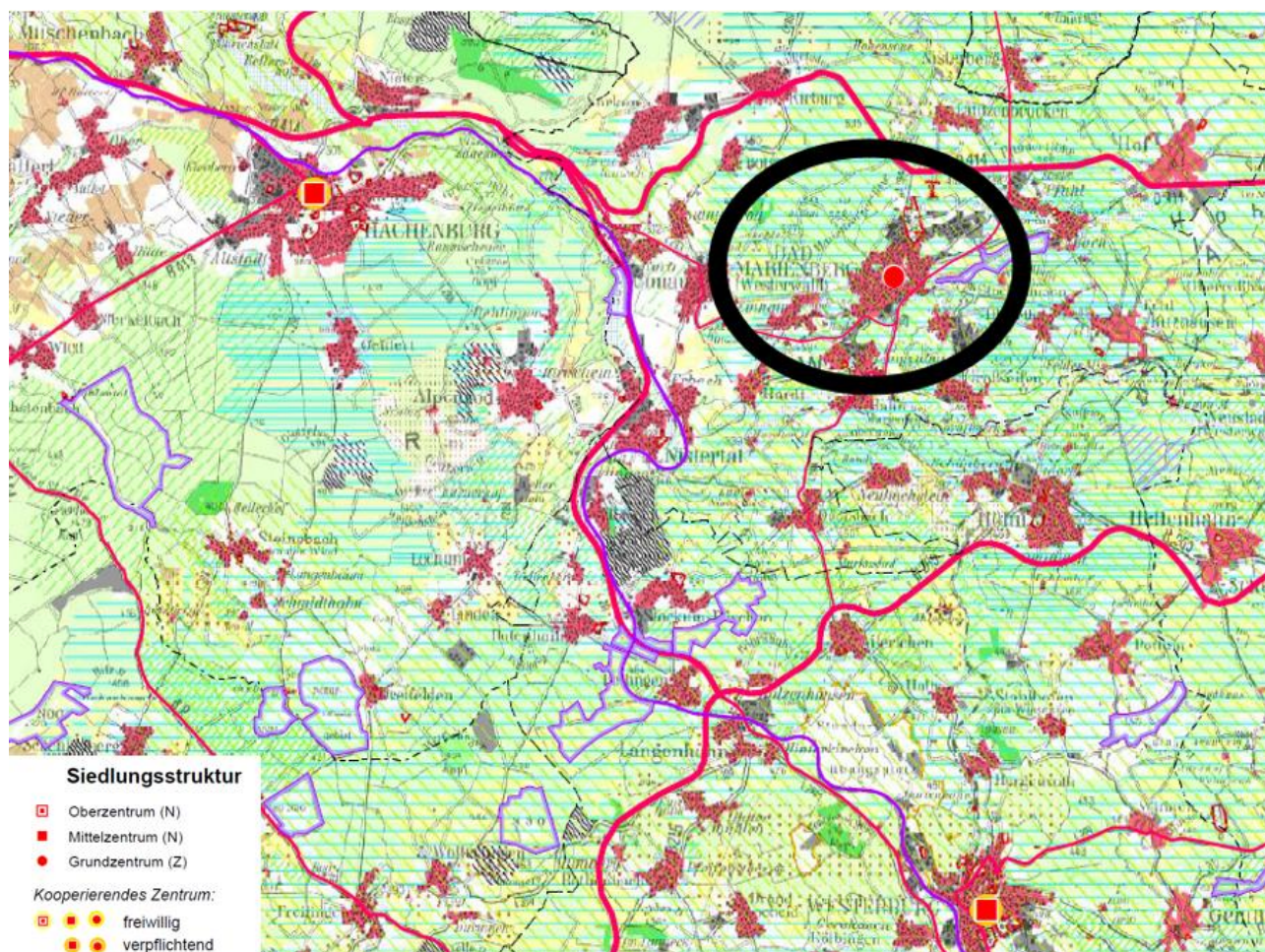


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald  
(Quelle: Eigene Darstellung nach Plankarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald  
(Ausschnitt) | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab)

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, an die ein Bebauungsplan angepasst werden muss. Demnach sind Bebauungspläne grundsätzlich gemäß dem Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen FNP zu entwickeln.

Der aktuell wirksame FNP der Verbandsgemeinde Bad Marienberg wurde zuletzt im Jahr 2025 geändert und stellt für das Plangebiet eine „Sonderbaufläche“ (S) für großflächigen Einzelhandel dar. Die vorliegende Planung entspricht somit dem gültigen Flächennutzungsplan.

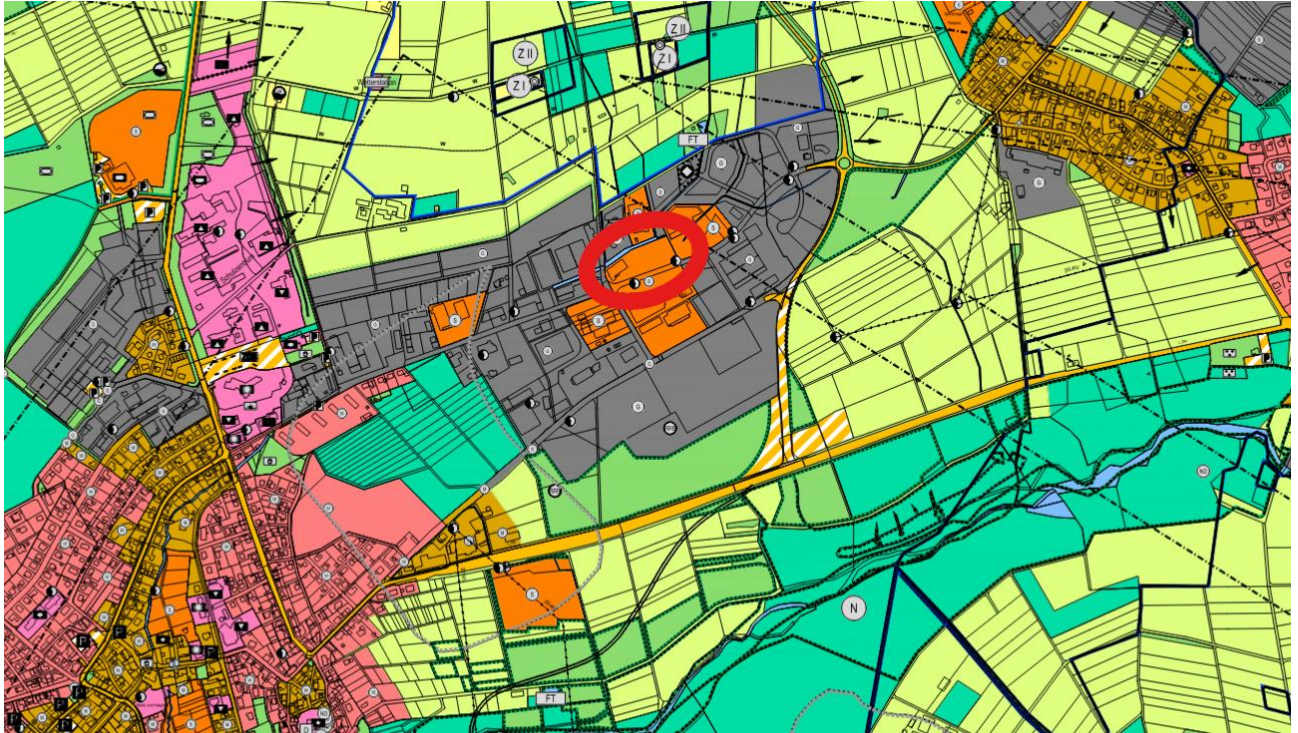


Abbildung 6: Lage des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg, Stand 2025  
(Quelle: Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg)

#### 4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) beschreibt zunächst nur unverbindliche Rahmenbedingungen. Es ist aber für die Schaffung von Baurecht unverzichtbar und wird als abwägungsrelevantes, städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gewertet.

Für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg besteht ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches 2020 beschlossen wurde. Hierin enthalten sind die Ausweisungen von sogenannten zentralen Versorgungsbereichen, also baurechtlich schützenswerte Bereiche. Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionale Zentren, wie zum Beispiel Innenstadtzentren, Nebenzentren oder Nahversorgungszentren. Die Abgrenzung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist im § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzlich begründet.



Abbildung 7: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Marienberg mit Hervorhebung des Plangebietes  
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg – Fortschreibung 2019, Beschluss vom 25.08.2020)

Der zentrale Versorgungsbereich Lehmkaute ist vorwiegend für die Nahversorgung der Bevölkerung ausgewiesen. Da der Vorhabenstandort im EZK der VG Bad Marienberg im zentralen Versorgungsbereich Lehmkaute integriert ist, entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung.

Gemäß dem aktuellen EZK besteht eine Erweiterungsmöglichkeit für die Sortimentsgruppen der Nahversorgung. Da Back- und Konditoreiwaren in die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel fällt und somit als nahversorgungsrelevantes Sortiment gilt, geht die vorliegende Planung zur Errichtung einer Bäckerei mit den definierten Entwicklungszielen für die Stadt Bad Marienberg einher.

#### 4.5 Derzeitige Planungssituation

Für das Planungsgebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Bad Marienberg, „Jahnstraße“, 6. Änderung (Beschluss vom 20.03.2018) vor.

Hierin wird das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

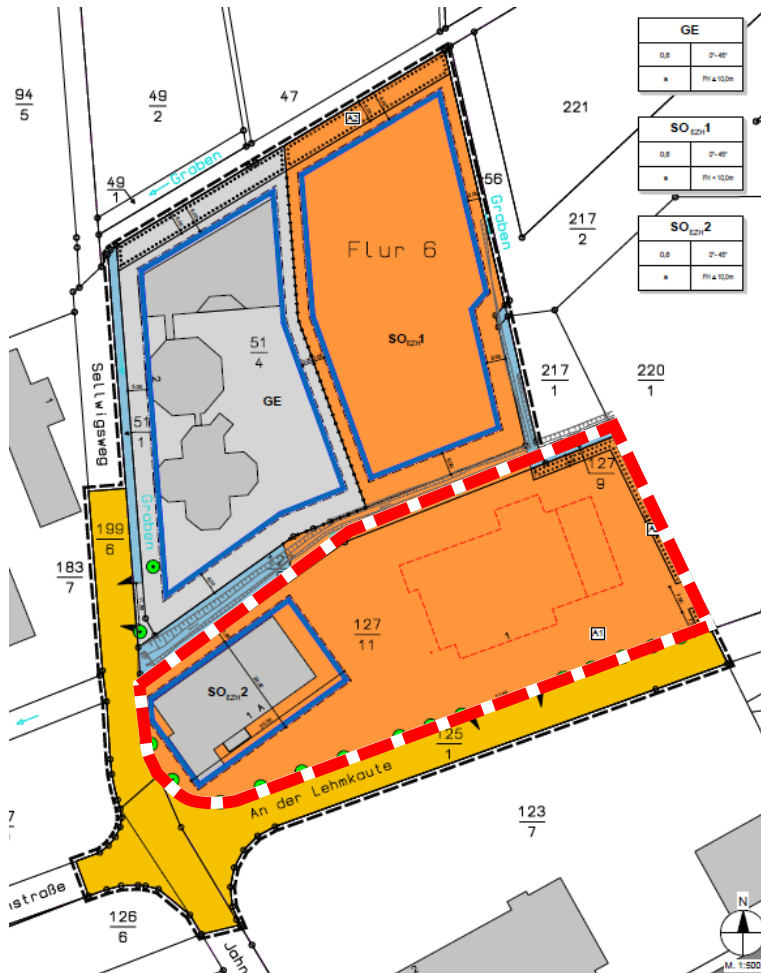


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Bad Marienberg „Jahnstraße“, 6. Änderung mit Hervorhebung des Änderungsbereich für die 9. Änderung (rot-weiß-gestrichelt)  
 (Quelle: Stadt Bad Marienberg, Beschluss vom 20.03.2018)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung soll dem Vorhaben entsprechend weiterhin als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>EZH</sub>) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Jahnstraße“, 6. Änderung bietet gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Voraussetzungen für eine Aufstellung im sogenannten beschleunigten Verfahren, sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

### 5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheit von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen<sup>3</sup> nicht betroffen sind:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) / Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) / Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)

### 5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits als SO für großflächigen Einzelhande ausgewiesen und dementsprechend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und des Fehlens schützenswerter Nutzungen im direkten Umfeld des Bebauungsplans ist nicht mit Belastungen zu rechnen. Dies trifft gleichermaßen für die Themen Lichtverschmutzung, Luftschadstoffe oder Lärmemissionen zu.

Auf weitergehende immissionsschutzrechtliche Gutachten wird daher verzichtet.

### 5.3 Artenschutz

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind keine artenschutzrelevanten Vorkommen innerhalb des Plangebiets bekannt. Die vorhandenen Grünstrukturen lassen auf keine besonderen Lebensstätten geschützter Tier- oder Pflanzenarten schließen. Eine detaillierte artenschutzfachliche Untersuchung ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Sollten im weiteren Verfahren neue Erkenntnisse vorliegen, sind diese im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### 5.4 Überflutungs- und Starkregengefährdung

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) stellt auf seiner Internetseite eine Rheinland-Pfalz-Karte zur Verfügung, mit der verschiedene Szenarien des Hochwassers sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete dargestellt werden können.

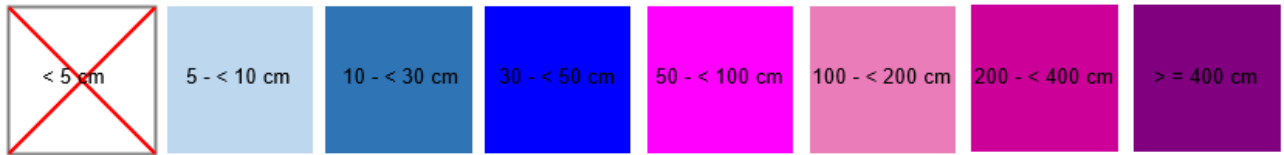
Das Plangebiet wird nicht durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ überlagert.

Die seitens des MKUEM zur Verfügung gestellten Sturzflutgefahrenkarten zeigen darüber hinaus die Fließgeschwindigkeit und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser sowie die Wassertiefen (Einstaugefährdung), die in Folge von Starkregenereignissen auftreten können.

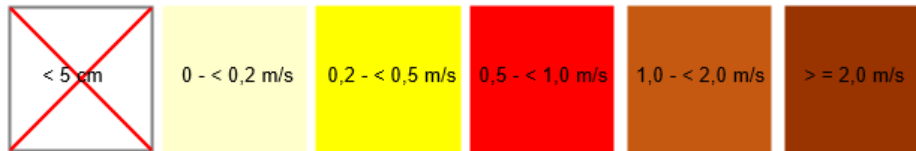
Hierfür werden verschiedene Szenarien betrachtet. In Rheinland-Pfalz wurde ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI) entwickelt, der die unterschiedlichen regionalen und Niederschlagsintensitäten berücksichtigt.

3 LANIS RLP / Geoportal Wasser / Statistik.rlp.de [Zugriff: Januar 2026]

Für die **Wassertiefe** (Einstaufefahr) gilt folgende Skala:



Für die **Fließgeschwindigkeit** gilt folgende Skala:



### Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7, 1 Std.)

Ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.

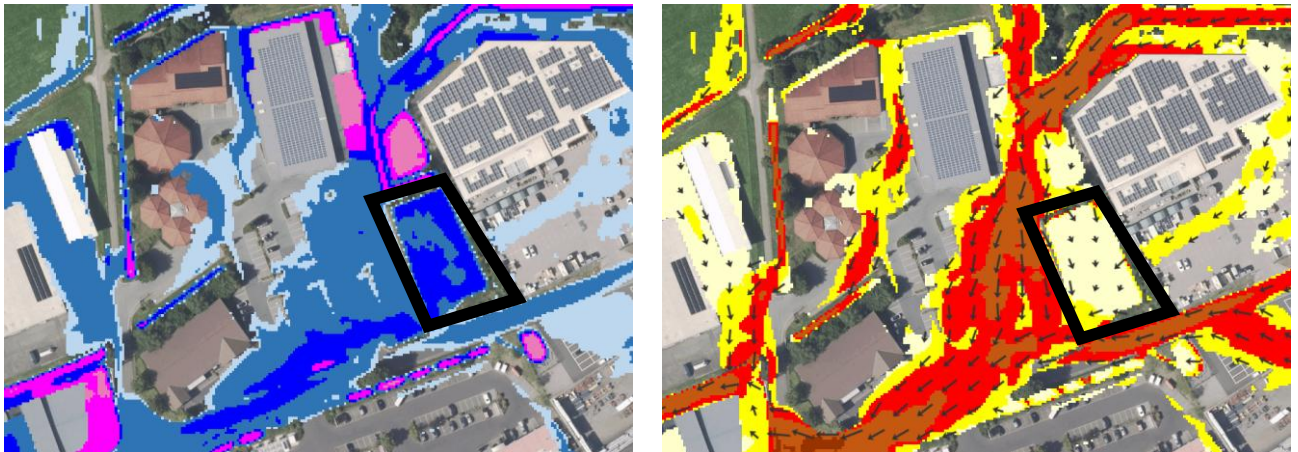


Abbildung 9: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 7, 1 Std. – für den Geltungsbereich des Bauvorhabens (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)  
(Quelle: Eigene Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

### Extremer Starkregen (SRI 10, 1 Std.)

Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde.

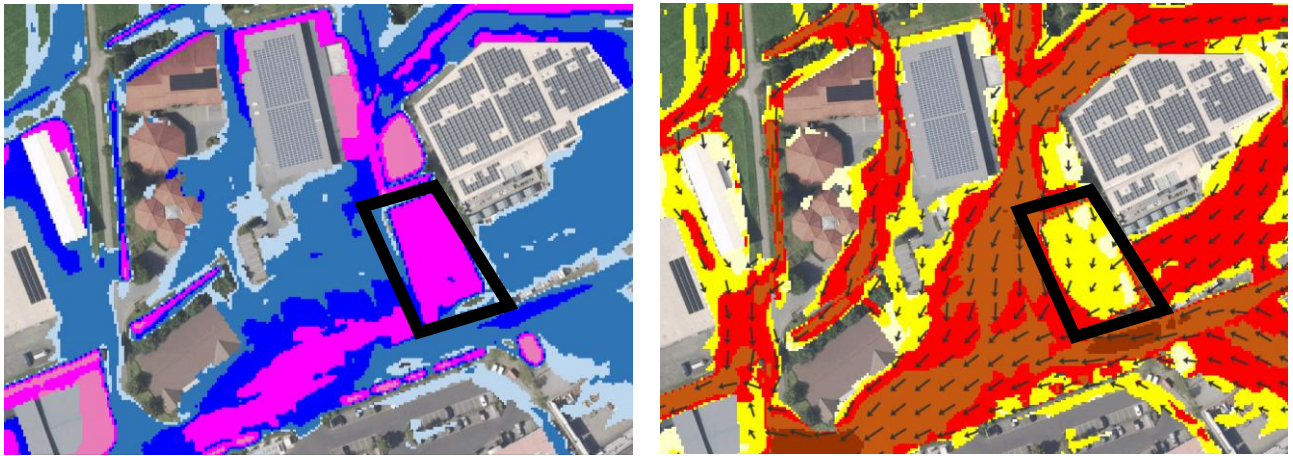


Abbildung 10: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 10, 1 Std. – für den Geltungsbereich des Bauvorhabens (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)  
(Quelle: Eigene Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

### Extremer Starkregen (SRI 10, 4 Std.)

Ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunde.

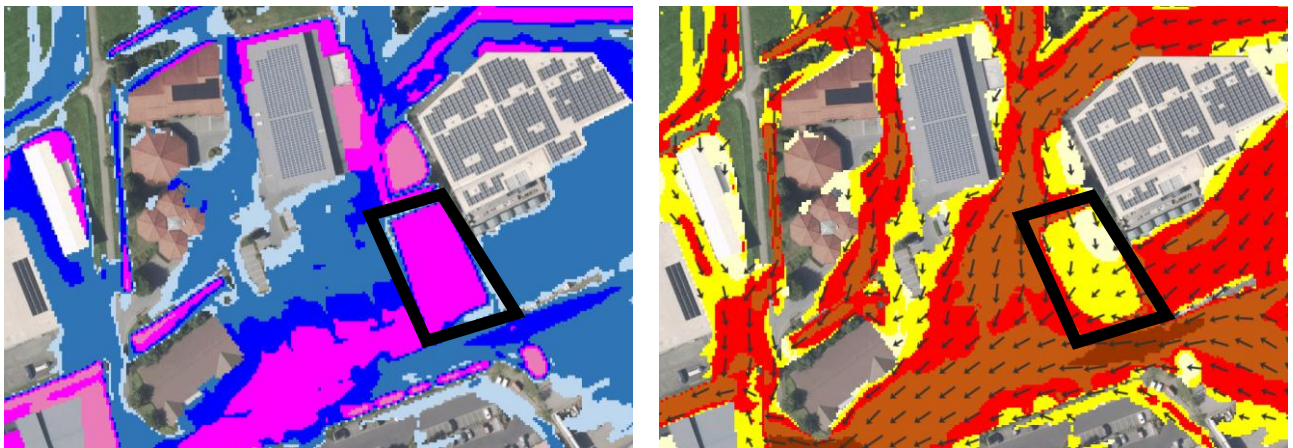


Abbildung 11: Ausschnitt der Sturzflutgefahrenkarte – SRI 10, 4 Std. – für den Geltungsbereich des Bauvorhabens (links: Wassertiefe, rechts: Fließrichtung und -geschwindigkeit)  
(Quelle: Eigene Darstellung nach MKEUM | Zugriff: 01/2026 | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

Bereits bei einem *außergewöhnlichen Starkregenereignis* kann es auf der Fläche für das neue Bauvorhaben zu einer Einstauung von bis zu 50 cm kommen. Die Einstaugefahr nimmt mit wachsender Starkregengefährdung stetig zu. Bei einem *extremen Starkregenereignis* beträgt die Wassertiefe bis zu 1,00 m in Gebietsteilen.

Auss Norden kommend nimmt parallel zu der Starkregenintensität auch die Fließgeschwindigkeit zu. Bei einem *extremen Starkregenereignis* beträgt die Fließgeschwindigkeit im Bereich der Neuansiedlung 0,20 bis 0,50 m pro Sekunde.

Die Thematik der Sturzflutgefahr findet im weiteren Verlauf der Planung Berücksichtigung.

Mögliche Maßnahmen zur Eindämmung der Überflutungsgefährdung ist beispielsweise eine hochwasserangepasste Bauweise. Auch die Prüfung zur Erweiterung des teilweise verrohrten

„Zeilerbachs“ nördlich des Plangebiets ist denkbar, um eine Entlastung des Entwässerungssystem zu ermöglichen.

Konzeptionelle Planungsideen zu einer angepassten Bauweise sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als Nutzungsform ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO<sub>EZH</sub>) festgesetzt.

Kern der Festsetzung ist die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben aus der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege sowie sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 700 m<sup>2</sup>.

Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit Anlagen zur handwerklichen Herstellung von Nahrungsmitteln, insbesondere Metzgereien und Bäckereien, zulässig.

Mit der Festsetzung wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption ermöglicht.

Die Sicherung des Bestands sowie die Neuerrichtung der Bäckereifiliale sind im planerischen Willen der Stadt Bad Marienberg, um das Angebot der Nahversorgung zu sichern und zu erweitern.

Zu den Detailfestsetzungen gehören zulässige Sortimente auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Sie beziehen sich sowohl auf einzelne Warengruppen sowie definierte Sortimentslisten, welche ebenfalls Teil der textlichen Festsetzungen sind, aber auch auf Regelungen zu Aktionswaren. Somit werden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Marienberg aufgegriffen und verbindlich umgesetzt. Es ist demnach zu erwarten, dass eine schädliche Entwicklung durch die detaillierten Festsetzungen ausgeschlossen werden kann.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sowie die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 18 BauNVO und dient der städtebaulichen Ordnung sowie der Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene Umgebungsstruktur.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) von ≤ **10,00 m** für das westliche Baufenster und ≤ **6,00 m** für das östliche Baufenster über der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche wird eine maßvolle Höhenentwicklung sichergestellt, die sowohl den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzung als auch den Belangen des Ortsbildes Rechnung trägt.

Die Festsetzung des unteren Bezugspunkts gewährleistet eine nachvollziehbare und einheitliche Bestimmung der Gebäudehöhe.

Zur Förderung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Bauweise wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen. Somit wird der Einsatz von erneuerbaren Energien ermöglicht, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen der Höhenbegrenzung zu gefährden

### Grundflächenzahl (GRZ)

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von **0,8** als Höchstgrenze festgesetzt. Diese vergleichsweise hohe Ausnutzbarkeit trägt den funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzung Rechnung und ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung innerhalb des Plangebiets.

#### 6.1.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der **offenen Bauweise** wird eine aufgelockerte und städtebaulich verträgliche Bebauungsstruktur gewährleistet.

#### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Diese Fläche gilt für Hochbauten. Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

Im Vergleich zur 6. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß der Planungskonzeption ein weiteres Baufenster im östlichen Bereich des Geltungsbereichs festgesetzt, um die Errichtung der Bäckereifiliale zu ermöglichen. Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Vorhaben, wodurch eine gezielte Lenkung des Bauvorhabens erfolgt.

#### 6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen – aber innerhalb der eigens festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (Planeinschrieb „St / Na“) zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich Einzelhandel – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gilt diese Regelung nicht für Überdachungen, die der Erzeugung von Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

### 6.1.6 Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Anschluss an die Verkehrsflächen ist bereits durch eine vorhandene Zufahrt geregelt. Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen.

### 6.1.7 Grünordnerische Maßnahmen

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Eingriffe ausgeglichen, was dazu beiträgt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten.

#### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Schutz der bestehenden Gestaltung des Areals sowie der Aufrechterhaltung des naturschutzfachlichen und klimatischen Nutzens bestehender Pflanzen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Eingriffe vermieden, was dazu beiträgt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten. Anpflanzungen, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.

### 6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung auch gestalterisch gesteuert werden. Daher werden Aussagen insbesondere zu Werbeanlagen, nicht überbauten Grundstücksflächen und Müllbehältern sowie Müllsammelflächen getroffen, da diese Dinge einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Erscheinung eines Gebietes haben können. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, die sich aus dem bisher geltenden Bebauungsplan an dieser Stelle übernehmen ließen. Zudem wird die Lage und Größe eines Werbeplons geregelt, der Werbung zulässt, diese jedoch auf ein ortsverträgliches Erscheinungsmaß beschränkt.

### 6.3 Bad Marienberger Sortimentslisten

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Marienberg (Fortschreibung 2019) integriert, damit eine Vergleichbarkeit der zulässigen mit den unzulässigen Sortimenten im Rahmen des Bebauungsplans möglich wird.

## 7 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bad Marienberg als Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

## 8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

## 9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

| Bezeichnung            |   | Größe in m <sup>2</sup> | Anteil in % |
|------------------------|---|-------------------------|-------------|
| Geltungsbereich        | Insgesamt                                   | 7.496                   | 100         |
| Art der baulichen Nutz | Sonstiges Sondergebiet (SO <sub>EZH</sub> ) | 7.496                   | 100         |

Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Der Stadt Bad Marienberg entstehen keine Kosten.

---

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan der Stadt Bad Marienberg „Jahnstraße“, 9. Änderung beigelegt.

Aufgestellt durch

Stadt Bad Marienberg

Bad Marienberg, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Sabine Willwacher  
(Stadtbürgermeisterin)