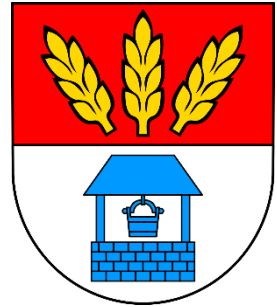

ORTSGEMEINDE KALENBORN-SCHEUERN



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
AM ROTHERBERG“**

-BEGRÜNDUNG-

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Rotherberg“
Begründung

Stand:

07.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	11
4.1 Allgemeines	11
4.2 Landes- und Regionalplanung	11
4.3 Flächennutzungsplan	13
5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1 Grundflächenzahl.....	17
5.2.2 Baumassenzahl	18
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen	18
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4 Verkehrsflächen	20
5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.5.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke	21
5.5.2 Überstellung von Stellplatzflächen	21
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
7 Nachrichtliche Übernahmen	22
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	23
8.1 Wasserversorgung	23
8.2 Abwasserbeseitigung.....	23
8.3 Stromversorgung	23
9 Bodenordnung	24
10 Flächenbilanz	24

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb benötigt zur langfristigen Sicherung und Fortentwicklung des bestehenden Unternehmensstandortes in der Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern im Rahmen der weiteren Betriebsentwicklung dringend gewerbliche Erweiterungsflächen.

Aus Sicht des etablierten Gewerbebetriebs bietet sich für die geplante Erweiterung die „Arrondierung“ einer östlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Fläche an. Die vorliegend zur Überplanung anstehenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt, sodass ebenfalls die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich umgesetzt werden können.

Auf dem Betriebsgelände selbst stehen keine Flächenpotenziale für die angestrebte Betriebs-erweiterung und -entwicklung zur Verfügung. Die bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des etablierten Gewerbebetriebs beanspruchen die Fläche vollständig.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen stehen in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Betriebsstandort und ermöglichen somit die Ausschöpfung von Synergieeffekten und Optimierungen der Betriebsabläufe im Bestand sowie eine standortgebundene Betriebserweiterung in einem anthropogen überprägten Bereich.

Weiterhin wirkt sich die gegebene Flächenverfügbarkeit positiv auf die beabsichtigte Entwicklung aus. Eine zeitnahe Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplans kann insofern grundsätzlich angenommen bzw. gewährleistet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Rotherberg“.

Hierbei begründet die Ortsgemeinde das städtebauliche Erfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB mit den in § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerten Belangen der Wirtschaft. Insbesondere kann mit der angestrebten Bauleitplanung eine dem öffentlichen Interesse und dem Wohl der Allgemeinheit dienende Planung herbeigeführt werden.

Die gewerbliche Standortattraktivität der zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnet sich neben den bereits angeführten Belangen zudem durch eine verkehrsgünstige Lage mit einer unmittelbaren Anbindung an das überörtlich klassifizierte Straßennetz (Kreisstraße K 33) aus.

Konkret werden für die Begründung des städtebaulichen Erfordernisses die nachfolgenden Gründe angeführt:

Mit der angestrebten Überplanung erfolgt die Fortführung der bereits eingeleiteten gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Kalenborn-Scheuern sowie die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplans.

Weiterhin werden einem ortsansässig etablierten Gewerbebetrieb planungsrechtlich dauerhaft gesicherte Flächen für die weitere Betriebsentwicklung zur Verfügung gestellt und somit ein Beitrag zur Bindung und Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft sowie des wohnortnahen Arbeitsplatzangebots geleistet. Die bestehenden gewerblichen Strukturen am Betriebsstandort können durch die Bereitstellung von im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Erweiterungsflächen gesichert und fortentwickelt werden.

Zusätzliche Flächenneuinanspruchnahmen durch eine adäquate Verlegung des Betriebsstandortes können vermieden werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8a BauGB, die im öffentlichen Interesse liegen, ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebots für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Die Bereitstellung planungsrechtlich gesicherter Flächen für eine nachhaltige und zukunftsfähige gewerbliche Entwicklung innerhalb der Ortsgemeinde begründet neben dem o.a. öffentlichen Interesse und den konkreten betrieblichen Erweiterungsbedarfen vorliegend das Erfordernis der Planung.

Detaillierte Gründe zum Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8a BauGB, die das städtebaulich Erfordernis belegen, sind für den vorliegenden Planungsfall wie folgt anzuführen:

- nachhaltige Stärkung und Fortentwicklung der bereits eingeleiteten gewerblich-industriellen Entwicklung in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Kalenborn-Scheuern,
- Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gerolstein, wonach die zur Überplanung anstehenden Flächen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt sind,
- Konzentration der gewerblich-industriellen Nutzung in einem anthropogen vorgeprägten Bereich mit verkehrsgünstiger Anbindung an das überörtlich klassifizierte Straßennetz,
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung eines ortsansässigen und am Standort etablierten Betriebs in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden betrieblichen Anlagen und Einrichtungen auf den an den vorhandenen Betriebsstandort angrenzenden Erweiterungsflächen,
- eine funktionale Betriebsentwicklung kann durch die unmittelbar an den vorhandenen Betriebsstandort angrenzenden Erweiterungsflächen unter Ausnutzung von Synergieeffekten ermöglicht werden,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort,
- Überplanung von überwiegend im gemeindlichen Eigentum stehenden Grundstücken, so dass eine Verfügbarkeit und somit zeitnahe Umsetzung nach Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen möglich ist und
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und somit die Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neben den beschriebenen Aspekten der Wirtschaft aber auch zu berücksichtigende Belange wie etwa eine möglichst wirkungsvolle Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz) berücksichtigt und einer verträglichen Lösung zugeführt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehende Fläche im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat von Kalenborn-Scheuern hat in seiner Sitzung am __. __. __. gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Rotherberg“ beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB. Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.


Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Ortsgemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen vorzutragen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie der abschließende Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

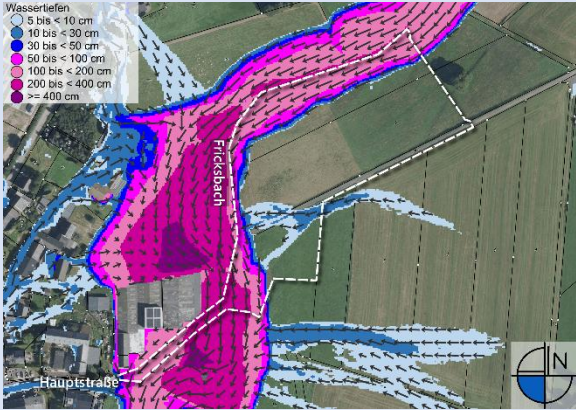
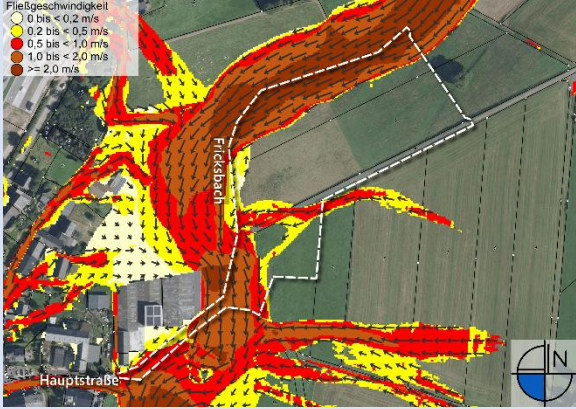
3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
<p>Lage im Raum</p>	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen am östlichen Siedlungsrand von Kalenborn-Scheuern und grenzen unmittelbar an den bestehenden Betriebsstandort des etablierten Gewerbebetriebs.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich und westlich durch die Parzellengrenze des Fricksbachs, ▪ südlich durch die Hauptstraße sowie durch die Parzellengrenze des Wirtschaftsweges Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nr. 52, ▪ östlich auf den Parzellen Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nrn. 1 und 2 <p>Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:</p>  <p>Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen (rot gekennzeichnete Fläche) im Raum, Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet].</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.</p> <p>Südliche Teilbereiche werden bereits durch den erweiterungswilligen Gewerbebetrieb als Lagerfläche genutzt.</p> <p>Weiterhin verlaufen durch die zur Überplanung anstehenden Flächen Wirtschaftswege, die der Erschließung der hieran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen.</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>Westlich grenzt der Betriebsstandort des etablierten und erweiterungswilligen Gewerbebetriebs an das Plangebiet. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen beanspruchen den Betriebsstandort vollflächig.</p> <p>Südlich des Plangebiets befindet sich der gemeindliche Friedhof.</p> <p>Die schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich westlich und nördlich der zur Überplanung anstehenden Flächen in einem räumlichen Abstand von etwa 80 m bzw. 90 m.</p> <p>Nordwestlich befindet sich ca. 150 m entfernt eine landwirtschaftliche Hofstelle im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesbezüglich ist anzuführen, dass die Wohnbebauung bereits näher an die Hofstelle herangerückt ist als die künftige gewerbliche Nutzung, deren planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen mit vorliegendem Bebauungsplan geschaffen werden.</p>
Erschließung	<p>Unter Berücksichtigung der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gewerblichen Baufläche kann zum derzeitigen Verfahrens- und Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets im Grundsatz möglich ist. Dies ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB auf die Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit des Flächennutzungsplans zurückzuführen.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.</p> <p>Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Anbindung des Betriebsstandortes an die Hauptstraße (Kreisstraße K 33).</p> <p>Die derzeit durch das Plangebiet verlaufenden Wirtschaftswege sollen gemäß einem Grundsatzbeschlusses des Ortsgemeinderates von Kalenborn-Scheuern vom 11.12.2025 verlegt werden. Auf diese Weise sollen Verbesserungen für das landwirtschaftliche Wegenetz herbeigeführt werden, da der Wirtschaftsweg Gemarkung Kalenborn, Flur 8 Nr. 56/1 bzw. Nr. 52 derzeit das Betriebsgelände des ansässigen Gewerbebetriebs quert.</p> <p>Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle an der Hauptstraße befindet sich in einer fußläufig zumutbaren Entfernung von etwa 200 m.</p>
Topographie	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen weisen südlich der Parzelle Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nr. 52 ein in Richtung Osten ansteigendes Gelände mit einer Steigung von etwa 7,6 % auf.</p> <p>Nördlich der Parzelle Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nr. 52 steigt das Gelände in Richtung Osten bzw. Südosten um etwa 7,4 % an.</p>
Schutzgebiete	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen innerhalb des Naturparks „Vulkaneifel“ (NTP-7000-008). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung gemäß § 9 nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist. Unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen stehen die</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>Schutzzwecke vorliegender Bebauungsaufstellung nicht entgegen.</p> <p>Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Das Plangebiet ist im LANIS als Suchraum im Rahmen der Grünlandkartierung des Jahres 2020 dargestellt. Nördlich angrenzend befindet sich eine kartierte Grünlandfläche (Magerwiese, ED1).</p>
„Sonstige“ fachplanerische Belange	<p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Wie bereits ausgeführt, werden die zur Überplanung anstehenden Flächen derzeit überwiegend intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt.</p> <p>Die Ackerzahl ist mit 38 (Parzelle Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nr. 2) sowie 44 (Parzelle Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nr. 9/2) und von 47 für die Parzelle Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nr. 1 dargestellt.</p> <p>Gemäß dem Landesamt für Steuern beträgt die durchschnittliche Ertragsmesszahl je Ar im Gebiet der Gemarkung Kalenborn 39.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf die Eigentumsverhältnisse der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Diese befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde. Mit Grundsatzbeschluss vom 17.12.2025 eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen für die zur Überplanung anstehenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen keine langfristigen Pachtverträge mit einer Laufzeit > 12 Jahre, sodass eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung nach den derzeit verfügbaren Erkenntnissen ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Gemäß dem Statistischen Landesamt nimmt die landwirtschaftliche Flächennutzung einen Anteil von 64,2 % an der Gesamtfläche der Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern ein.</p> <p>Mit vorliegender Bauleitplanung sollen für einen etwa 1,9 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten Flächenteil die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Der Flächenteil wird einer landwirtschaftlichen Nutzung somit grundsätzlich dauerhaft entzogen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die zur Überplanung anstehenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und die grundsätzliche Abwägung mit landwirtschaftlichen Belangen insofern bereits in dieser Ebene vollzogen worden ist.</p> <p>Insofern zeigt sich im Verhältnis zur gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Gebiet der Gemeinde Kalenborn-Scheuern, dass ein Anteil von ca. 0,4 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.</p> <p><u>Starkregen</u></p> <p>Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für das Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca.</p>

Merkmal	Beschreibung
	<p>112 – 136 mm Betroffenheiten im nördlichen sowie westlichen Bereich mit Wassertiefen von bis zu 100 bis < 200 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu $\geq 2,0$ m/s (siehe Abbildungen unten).</p> <p>Weiterhin sind im Bereich des Wirtschaftsweges Abflussstränge mit Wassertiefen von bis zu 10 bis < 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 bis < 1,0 m/s dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassertiefen  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fließgeschwindigkeiten  <p>Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= weiß), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.</p> <p>Gewerbelärm</p> <p>Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geklärt, ob gutachterliche Untersuchungen zum Nachweis der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms erforderlich werden.</p>
Größe	ca. 2 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, wobei eine gewerbliche Entwicklung bereits partiell vollzogen ist.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Allgemeines

Gemäß § 1 (2) ROG ist die Leitvorstellung der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

Mit dieser Begriffsdefinition ist eine nachhaltige, zukunftssträchtige Entwicklung gemeint. Damit soll eine Entwicklung ermöglicht werden, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.

Der § 2 (1) ROG führt weitergehend aus, dass die Grundsätze der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 (2) ROG anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren sind, soweit dies erforderlich ist.

In § 2 (2) ROG werden die Grundsätze der Raumordnung konkretisiert. In Bezug auf das vorliegende Planvorhaben ist insbesondere auf Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zu verweisen und als Rechtfertigung für die gemeindliche Planung heranzuziehen:

- Strukturanforderungen für den Gesamtraum und seine Teilräume (§ 2 (2) Nr. 1 ROG).
- Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sind in den Teilräumen zu stärken (§ 2 (2) Nr. 4 ROG).

Hieraus ergibt sich für die Landes- und Regionalplanung die Aufgabe den vorgenannten Grundsätzen bei der räumlichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Dies gilt auch beim Eintreten geänderter Tatbestände und Entwicklungen.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Unter Berücksichtigung dessen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein die zur Überplanung anstehenden Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen darstellt, kann eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung angenommen werden. Die abschließende Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft in seinem zeichnerischen Teil nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Festlegungen für das Plangebiet:

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus,
- landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz und
- landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Erfordernisse (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des LEP IV für vorliegende Bauleitplanung relevant:

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
G 52	Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier 1985 in seinem zeichnerischen Teil folgende Festlegungen:

- schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser und
- landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Grenzertragsböden).

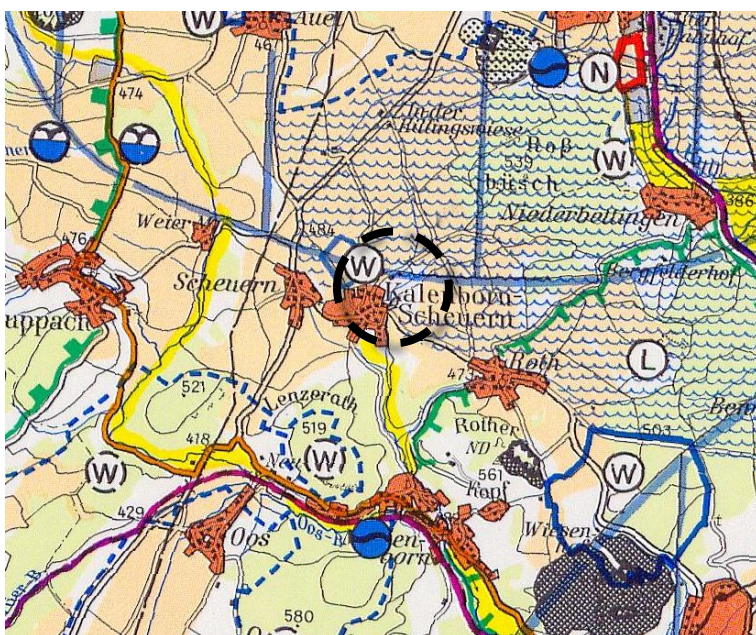


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Erfordernisse (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des RROPI für vorliegende Bauleitplanung relevant:

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
Z 2.3	Es ist eine Verteilung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen anzustreben, durch welche <ul style="list-style-type: none"> - die gegenwärtige Strukturschwäche der Region verringert wird - die Region als ökologisch wertvoller Ausgleichsraum und als attraktiver Erholungsraum erhalten bleibt.
Z. 2.3.2.1	Es ist eine räumliche Arbeitsplatzentwicklung und -verteilung anzustreben, die es den Erwerbstätigen in der Region ermöglicht, ihren Arbeitsplatz mit zumutbarem Zeitaufwand zu erreichen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird insofern entsprochen.

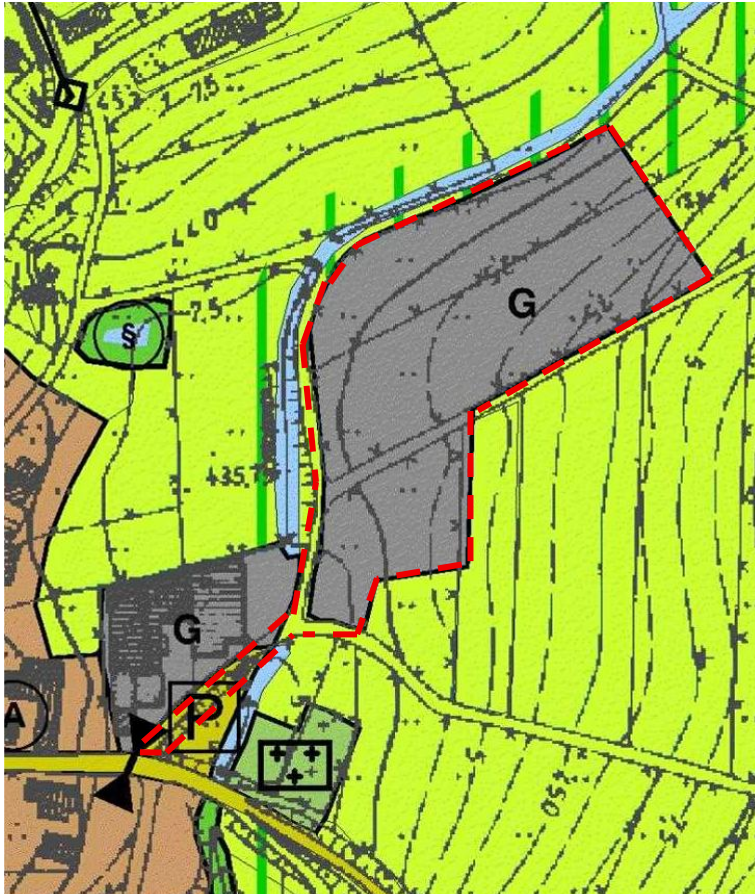


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot gestrichelt),
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Realisierung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsziele ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet vorwiegend die gewerbliche Nutzung untergebracht werden soll.

Gemäß der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung sowie dem sich hieraus ergebenden Gebietscharakter und zulässigen Störgrad ist das Gewerbegebiet für die Unterbringung von denjenigen gewerblichen Betrieben vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen hervorrufen. Aufgrund der Zweckbestimmung ist somit für die nachfolgenden

Genehmigungsverfahren eine eindeutige Differenzierung und Einschränkung im Hinblick auf den zulässigen Störgrad der zulässigen Betriebe gegeben.

Dieser durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Störgrad ermöglicht in erster Linie die Unterbringung von Klein- und Mittelgewerbe und stimmt somit mit dem Ziel der Gemeinde nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben in diesem Plangebiet überein.

Hiermit wird ebenfalls der in der räumlichen Umgebung des Plangebiets vollzogenen gewerblichen Entwicklung entsprochen, in der sich insbesondere das Klein- und Mittelgewerbe angesiedelt hat. Neben dem erweiterungswilligen, westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Plangebiet kann in diesem Zusammenhang der etwa 160 m westlich der zur Überplanung anstehenden Flächen gelegene mittelständische Gewerbebetrieb angeführt werden.

Die planende Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Wie bereits im Kapitel 3 der Begründung dargelegt, befinden sich die nächstgelegenen schutzbedürftigen Einrichtungen, die in erster Linie der Wohnnutzung unterliegen, westlich und nördlich der zur Überplanung anstehenden Flächen in einem räumlichen Abstand von etwa 80 m bzw. 90 m.

Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geklärt, ob gutachterliche Untersuchungen zum Nachweis der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms erforderlich werden. In diesem Zusammenhang kann auf das sog. planungsrechtliche Verursacherprinzip, wonach eine an eine schutzwürdige Nutzung heranrückende „Störnutzung“ zum Nachweis verpflichtet ist, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen hervorgerufen werden, sowie den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG hingewiesen werden.

Nordwestlich befindet sich ca. 150 m entfernt eine landwirtschaftliche Hofstelle im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesbezüglich ist anzuführen, dass die Wohnbebauung bereits näher an die Hofstelle herangerückt ist als die künftige gewerbliche Nutzung, deren planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen mit vorliegendem Bebauungsplan geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund kann zum derzeitigen Kenntnisstand eine Vereinbarkeit der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung mit dem Rücksichtnahmegebot angenommen werden.

Weiterhin erfolgt im vorliegenden Planungsfall eine Steuerung der im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen.

Hierzu wird der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog unter Anwendung des § 1 (4) bis (9) BauNVO an die gemeindlichen Bedürfnisse und Planungsziele ausgerichtet.

Dabei erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das gemeindliche Ziel nach Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist das Planungsziel nach Schaffung eines Gewerbegebiets mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Dies führt dazu, dass zu dem Oberbegriff „Gewerbebetrieb aller Art“ differenzierte Aussagen zu Zu- bzw. Unzulässigkeiten von Einrichtungen und Anlagen getroffen werden.

Die „Fein-Steuerung“ bezieht sich dabei auf den Begriff der nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Die Steuerung der Unzulässigkeit der sogenannten Unterarten wird auf der Grundlage des § 1 (9) BauNVO vorgenommen.

In erster Linie sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere solche Betriebe unzulässig sein, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage

hervorzurufen oder in eine Konkurrenzsituation zu zentralen Einrichtungen wie etwa Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Grundversorgung treten zu können.

Vom Ausschluss erfasst werden als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä. sowie Vergnügungsstätten.

Die Randlage „abseits“ des Siedlungskörpers könnte die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen begünstigen und bietet daher entsprechende Standortvoraussetzungen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte jedoch insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Betriebe nicht mehr im Plangebiet ansiedeln.

Außerdem sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben bzw. ladenmäßig betriebene Handwerks- und Gewerbebetriebe („Handwerkerprivileg“). Damit soll diesen gewerblichen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, die vor Ort erzeugten Produkte an der Betriebsstätte zu vermarkten.

Weiterhin sind gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen für unzulässig erklärt worden. Es handelt sich hierbei zumeist um flächenintensive Einrichtungen mit einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen. Dies entspricht nicht dem planerischen Ziel der Gemeinde, wonach im Gewerbegebiet nach Möglichkeit attraktive Arbeitsplätze entstehen sollen.

Zum Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ gehören selbständige Anlagen der Außenwerbung. Diese Art von Werbeträgern/ -anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“), werden ebenfalls ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um selbständige Werbeanlagen, die dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen sind und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen. Der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 03.12.1992 - 4 C 26.91) folgend, ist eine Anlage der Außenwerbung eine selbständige Hauptnutzung, wenn es sich um eine bauliche Anlage i.S. des § 29 (1) BauGB handelt und die Fremdwerbung zum Gegenstand hat. Ein Funktionszusammenhang zwischen der Werbung und der Stätte der Leistung besteht nicht.

Grundsätzlich gehören Werbeanlagen zum Straßenbild einer Gemeinde und sind ein wichtiges Element der Marktwirtschaft. Vor diesem Hintergrund sind eine Wahrnehmung und Sichtbarkeit dieser Anlagen vom öffentlichen Raum ein wesentliches Merkmal.

Jedoch eignen sich Werbeanlagen auch zur Ausübung einer Dominanz und „Unterdrückung“ bzw. Wahrnehmbarkeit sonstiger Nutzungen und Einrichtungen. Insbesondere die angeführten selbständigen Werbeanlagen der Fremdwerbung können diese Wirkung erzielen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher ein Ausschluss dieser selbständigen Werbeanlagen vorgenommen. Der Ausschluss wird aus städtebaulicher Sicht mit der Erzeugung und Wahrung eines eigenständigen Gebietscharakters sowie der Eigenart des Gebiets begründet. Im „Mittelpunkt“ des Betrachters sollen die im Plangebiet ansässigen Betriebe und vor Ort erzeugten bzw. verarbeiteten Produkte stehen. Weiterhin soll hierdurch den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

Außerdem sollen Werbeanlagen nur für am Standort tatsächlich vorhandene Leistungen zugänglich sein. Unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele soll eine „wildwuchserartige“ Anordnung von Fremd-Werbeanlagen unterbunden werden.

Ferner werden gebäudeunabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Anlagen, die nicht am und / oder auf dem Gebäude angebracht sind.

Der Ausschluss der Windenergieanlagen liegt insbesondere in der Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB begründet.

Weiterhin liefern die in Kapitel 1 der Begründung definierten gemeindlichen Planungsziele nach Bereitstellung eines Gewerbeflächenpotenzials für die Schaffung eines Arbeitsplatzangebots sowie für die Ansiedlung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes die städtebauliche Begründung für den Ausschluss gebäudeunabhängiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme.

Die Errichtung einer gebäudeunabhängigen Anlage zur Erzeugung von Strom oder Wärme, wie etwa einer selbstständigen PV-Freiflächenanlage, steht diesem Ziel entgegen, da zum wirtschaftlichen Betrieb die Inanspruchnahme eines entsprechenden Flächenanteils notwendig ist (Freiflächen-Photovoltaikanlagen lassen sich regelmäßig ab einer „netto“ Grundstücksgröße von 4 ha wirtschaftlich betreiben (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Klimaschutz & Fläche – Bodenschutz und Flächenmanagement für erfolgreichen kommunalen Klimaschutz, 2016, S. 29)). Somit würde die Zulässigkeit solcher Anlagen zu einer Nutzungskonkurrenz der definierten städtischen Planungsziele führen. Außerdem könnte sich die Zulässigkeit auf das Bodenpreisniveau auswirken, da mit der Bereitstellung von Flächen für diesen Anlagentyp i.d.R. hohe Boden- und Pachtpreise erzielt werden können. In diesem Zusammenhang ist auf das Solargesetz Rheinland-Pfalz zu verweisen.

So bestehen auf der nachgelagerten Planvollzugsebene gesetzlich verpflichtende Regelungen, wie etwa die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gemäß § 4 Landessolargesetz (LSolarG) oder auf Parkplätzen gemäß § 5 LSolarG.

Mit dem Ausschluss gebäudeunabhängiger PV-Anlagen wird somit zugleich den Belangen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen, indem i.V.m. oben angeführter Solarpflicht die Verpflichtung zu einer „Mehrfachnutzung“ der Fläche normiert wird.

Solche Anlagen können jedoch als Nebenanlage i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig sein, sofern sie einem „Hauptbetrieb“ dienen (Stromerzeugung für die Eigenversorgung) und diesem gegenüber untergeordnet sind. Dies gilt im Übrigen auch für die PV-Freiflächenanlage sowie die Windenergieanlagen.

Außerdem werden im Bebauungsplangebiet Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und kirchliche Zwecke für unzulässig deklariert. Diese fügen sich nicht in die beabsichtigte Gebietsstruktur ein bzw. stehen an anderen Stellen im Gemeindegebiet in räumlicher Nähe zur Wohnbevölkerung im Bedarfsfall günstigere Standortvoraussetzungen zur Verfügung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können entsprechend den Vorgaben des § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der Gemeinde bzw. der Genehmigungsbehörde im jeweiligen Einzelfall eine Prüfung im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit ermöglicht. Die Ausnahme-Regelung soll insbesondere dem jeweiligen Betriebsinhaber von kleineren Betrieben am Betriebsstandort die Errichtung seiner Wohnstatt ermöglichen. So kann u.a. die isolierte bzw. losgelöste Lage vom Siedlungskörper in begründeten Einzelfällen die Anwesenheit

des Betriebsleiters oder einer Aufsichtsperson erfordern, um die Sicherheit der Betriebsstätte vor dem Zutritt durch unbefugte Dritte sichern zu können. Aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln angeführten Umgebungsbebauung (insbesondere landwirtschaftliche Hofstelle) bedarf es besonders aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im konkreten Einzelfall der Prüfung der Verträglichkeit. Diesen Anforderungen wird mit der „Ausnahme-Regelung“ Rechnung getragen.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt, da nach wie vor die Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ - wenn auch ohne die vorgenannten Nutzungen - zulässig ist und die prägende Nutzungsart sein wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Zur Steuerung des Maßes baulicher Nutzung trifft der vorliegende Bebauungsplan Regelungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie Vorgaben zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan insbesondere an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und bedarfsgerechten Grundstücksausnutzung.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Zahl der Vollgeschosse oder Geschossflächenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele ermöglicht werden.

Das Planungsziel nach einer Begrenzung der Bodenversiegelung sowie das flächensparende Bauen kollidiert im vorliegenden Planungsfall allerdings mit den im Plangebiet angestrebten flächenintensiven Nutzungen, die neben der Bereitstellung eines ausreichenden Flächenanteils für die Gebäude auch die Möglichkeit für die Unterbringung von untergeordneten baulichen Anlagen sowie Lager- und Stellplatzflächen betrifft.

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsleitziele muss eine funktions- und nutzergerechte Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke gewährleistet sein. Unter Berücksichtigung dessen setzt der Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 fest, die zudem dem im § 17 BauNVO definierten Orientierungswert von GRZ = 0,8 in Gewerbegebieten entspricht.

Mit der vorliegenden Festsetzung des höchstzulässigen Orientierungswertes setzt die Gemeinde vor allem ihr Planungsziel nach Ermöglichung einer entsprechenden baulichen Dichte zur optimierten Ausnutzung für die gewerbliche Entwicklung der zur Verfügung stehenden

Grundstücksfläche um. Die Festsetzung der GRZ und die damit verbundene Möglichkeit nach einer Inanspruchnahme von bis zu 80 % der Grundstücksfläche lassen einen hohen Versiegelungsgrad und somit einen hohen Flächenverbrauch erwarten.

Dieser Entwicklung soll im Gewerbegebiet mit der Festsetzung der Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen in gewisser Art und Weise entgegengewirkt werden.

Das Zusammenwirken der getroffenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine Entwicklung der Baukörper „in die Höhe statt in die Fläche“ unterstützen.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. In diesem Zusammenhang kann die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Vorgabe einer Mindestdurchgrünung sowie die Überstellung von Stellplatzflächen angeführt werden.

5.2.2 Baumassenzahl

Gemäß § 21 (1) BauNVO gibt die Baumassenzahl an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Hierbei ist die Baumasse gemäß § 21 (2) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

Insofern dient die vorliegende Festsetzung der Baumassenzahl – i.V.m. den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen (Kapitel 5.2.3) der dreidimensionalen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung.

Das städtebauliche Erfordernis zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen ergibt sich im vorliegenden Planungsfall insbesondere aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und der Begrenzung der Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann weiterhin ein „Sich-Einfügen“ in die Eigenart der näheren Umgebung und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan ist die Baumassenzahl mit $BMZ = 10,0$ festgesetzt. Dies entspricht dem im § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Gewerbegebiete von $BMZ = 10,0$.

Mit der höchstmöglichen „Ausnutzung“ des Orientierungswertes werden im vorliegenden Planungsfall die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfs- und funktionsgerechte, optimierte Grundstücksnutzung geschaffen.

Durch die Festsetzung der Baumassenzahl wird i.V.m. der höchstzulässigen Grundflächenzahl eine eindeutige Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung für Gebäude ermöglicht. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan weiterhin durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen gesteuert.

Das städtebauliche Erfordernis für die Steuerung der Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich durch die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich sowie zur Wahrung der Eigenart der Umgebung und des Ortsbildes. Als Fremdkörper wirkende

Gebäude mit überdimensionierten Höhen sollen so weit wie möglich vermieden werden. Jedoch ist auch bei dieser Regelung eine funktionsgerechte Gestaltung der Gebäude entsprechend der festgesetzten Gebietsart zu ermöglichen.

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB.

Es soll eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt werden. Insbesondere soll eine das Landschaftsbild dominierende Bebauung am Standort so weit wie möglich vermieden werden. In Verbindung mit den zuvor erläuterten Festsetzungen soll eine für das Landschaftsbild erdrückende Wirkung unterbunden werden.

Allerdings liegen bereits heute anthropogene Vorbelastungen und Überprägungen des Landschaftsbildes im Plangebiet sowie in räumlicher Umgebung vor. Diesbezüglich sind beispielsweise die vollzogenen baulichen Entwicklungen anzuführen.

Bezüglich der Bestimmung des oberen Maßbezugspunktes differenziert der Bebauungsplan zwischen Gebäuden mit geneigtem Dach und Gebäuden mit Flachdach. Die unterschiedlichen Dachformen bzw. Gebäudetypen entfalten hinsichtlich ihrer Höhe eine unterschiedliche Wirkung. Insbesondere Flachdachbauten zeigen gegenüber Gebäuden mit geneigten Dächern eine stärkere Wirkung für das Ortsbild.

Als Ausgangspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer noch zu erstellenden Vermessungsplanung untere Maßbezugspunkte festgesetzt. Dies wird zum Gegenstand der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Steuerung der Bebauung sind im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, eine bauliche Anlage aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Allerdings bedarf es im vorliegenden Planungsfall zur Umsetzung des Planungsleitziels nach einer bedarfs- und funktionsgerechten sowie „optimalen“ Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen für die gewerbliche Entwicklung der Festsetzung einer großen zusammenhängenden Fläche. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist die Bereitstellung einer möglichst großen zusammenhängenden Fläche, die für die gewerblichen Ansiedlungen eine größtmögliche Entwicklung zulässt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die größtmögliche Flexibilität für die spätere Ausnutzbarkeit der künftigen Betriebsgrundstücke angestrebt.

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Betriebsstandort des erweiterungswilligen Gewerbebetriebs unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplans angrenzt. Um eine entsprechende Betriebsentwicklung ermöglichen zu können, werden die Baugrenzen aufgrund dessen im südwestlichen Bereich ohne Abstand zur Geltungsbereichsgrenze und somit dem bestehenden Betriebsgelände festgesetzt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so sog. „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit

Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin unterliegen Werbeanlagen und Einfriedungen einer „besonderen“ Regelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Mit dieser Regelung soll ein unbefugtes Betreten vermieden und ein Schutz des jeweiligen Betriebsgrundstücks vor Vandalismus und Diebstahl erzeugt werden. Weiterhin wird die Zulässigkeit nur in durchsichtiger Form bestimmt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll auf diese Weise eine „eingemauerte“ Wirkung der künftigen Betriebsgrundstücke vermieden werden.

5.4 Verkehrsflächen

Eine wichtige Voraussetzung für die anvisierte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ist die Gewährleistung der gesicherten Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Vorrangige Aufgabe ist es daher, auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Flächensicherung für die Herstellung von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) herbeizuführen.

Zur Sicherstellung der Erschließung i.S. des § 30 BauGB wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche festgesetzt. Diese bindet unmittelbar an die Kreisstraße K 33 (Hauptstraße) an und verfügt insofern über einen Anschluss an das überörtlich bedeutsame Verkehrsnetz.

Mit einer Mindestbreite von 8 m weist die Verkehrsfläche eine hinreichende Breite zur Gewährleistung einer den Gebietsansprüchen entsprechenden, ordnungsgemäßen Verkehrsabwicklung auf. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 soll die Fahrbahn in einem Gewerbegebiet eine Mindestbreite von 6,5 m aufweisen.

Diesbezüglich ist weiterhin auszuführen, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB grundsätzlich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen bewirkt. Eine mögliche Gliederung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen. Im vorliegenden Plan werden lediglich die Flächen normiert, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen müssen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt und somit die Festsetzung eine rein bodenrechtliche Funktion hat.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung werden in der Straßenplanung vorgenommen.

Des Weiteren sind im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB Wirtschaftswege ohne Widmung gemäß § 1 (5) LStrG festgesetzt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden für bestehende Wirtschaftswege teilweise die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Die Erschließungsfunktion der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entfällt somit grundsätzlich. Zur Herbeiführung eines Ersatzes für die entfallenden Wirtschaftswege werden in der Planurkunde Wirtschaftswege ohne Widmung festgesetzt. Auf diese Weise werden zudem Verbesserungen für das landwirtschaftliche Wegenetz herbeigeführt, da der bestehende Wirtschaftsweg Gemarkung Kalenborn, Flur 8 Nr. 56/1 bzw. Nr. 52 derzeit das Betriebsgelände des ansässigen Gewerbebetriebes quert.

Die festgesetzten Wirtschaftswege Gemarkung Kalenborn, Flur 8, Nrn. 50 und 52 bestehen bereits. Insofern dient die Festsetzung der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung ebendieser.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.5.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Die baulich nicht genutzten Teilflächen der Betriebsgrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vor dem Hintergrund des zu erwartenden sehr hohen und die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugestandenen Versiegelungsgrades steht nur ein „geringfügiger“ Flächenteil von höchstens 20 % zur Verfügung.

Insofern regelt der Bebauungsplan hierzu, dass auf den Betriebsgrundstücken mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen sind. Davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück umzusetzen. Mit der Festsetzung geht die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung und fachgerechten Pflege einher. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Das Planungsziel ist die Anlage und Entwicklung vegetationsreicher Grün- und Freiflächen, um einen Beitrag zur inneren Durchgrünung der Betriebsgrundstücke zu leisten.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen soll weiterhin ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung bzw. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geleistet werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. des § 1 (5) BauGB, dem Klimaschutz sowie der -anpassung gemäß §§ 1 (5) und 1a (5) BauGB. Ebenso trägt sie den wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB Rechnung. So können beispielsweise die Biodiversität erhöht, Hitzestaus und die Herausbildung von Hitzeinseln vermieden bzw. vermindert, die Versickerung des Niederschlagswasser unterstützt, Habitate für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Freiflächen ökologisch aufgewertet werden.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung, der Schaffung eines Nahrungsangebots für die einheimische „Tierwelt“ (Insekten und Kleinsttiere) oder stadtoökologischen Aspekten, unterstützt das Verbot die Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen. Somit kann ein weiteres „Aufheizen“ und die Ausbildung von Wärmeinseln vermieden werden.

Gleichzeitig kann hierdurch die Verdunstungs- und Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung im Gegensatz zu (teil)versiegelten Flächen erhöht und der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Insgesamt trägt die Regelung zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

5.5.2 Überstellung von Stellplatzflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist auf Stellplatzflächen je 5 Stellplätze ein regionstypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz und Baumschutzsysteme zu sichern, dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

Zudem dient diese Festsetzung auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB der Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen können daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Ortsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen, die die Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Wahrung des gestalterischen Charakters und der Eigenart der Umgebung erforderlich machen.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung für das Ortsbild hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente unterdrücken. Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation vermieden werden.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) und (6a) BauGB dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her einen informativen Charakter bzw. eine frühzeitige Hinweisfunktion für den jeweiligen Eigentümer/ Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten.

Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme grundsätzlich nicht aus. Durch die vorgenommene Gliederung hinsichtlich der zulässigen Arten von baulichen Anlagen und Einrichtungen wirken diese Vorgaben jedoch in die planungsrechtliche Ausgestaltung des Bebauungsplans hinein.

Dies gilt im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung des nördlich und westlich vorbeilaufenden Fricksbachs (= Gewässer III. Ordnung) im Hinblick auf den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG).

Gemäß landesrechtlichen Vorgaben besteht gemäß § 31 (1) LWG für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen i.S. des § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (wie z.B. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Leitungsanlagen), die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, die Erforderlichkeit einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Der § 31 LWG bezieht sich grundsätzlich auf die Planvollzugsebene.

In der Planurkunde wird auf der Grundlage von § 9 (6) BauGB durch Planeinschrieb („§ 31 LWG“) ein Hinweis auf den entsprechenden landesrechtlichen Regelungsgehalt für die Ebene des Planvollzugs gegeben.

Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass die für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften zur Verfügung gestellt werden. Somit kommt die Ortsgemeinde der frühzeitigen HinweisFunction für den jeweiligen Eigentümer / Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten nach.

8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSOR- GUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen geordneten Entwicklung und setzt grundsätzlich eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser hat grundsätzlich gemäß den Anforderungen des Landeswassergesetzes bzw. dem Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung ist im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Entsorgungsträgern zu klären.

Im weiteren Verfahren wird die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf Grundlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung geprüft und nachgewiesen. Die Entwässerungsplanung wird zum Gegenstand der Unterlagen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Bezüglich der Betroffenheit der zur Überplanung anstehenden Flächen bei Starkregen ist auf die Ausführungen im Kapitel 3 der Begründung zu verweisen.

8.3 Stromversorgung

Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger zu klären.

9 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche (ca. Angabe in ha)
Gewerbegebiet	1,8
Verkehrsfläche	0,0
Wirtschaftsweg ohne Widmung	0,2
Räumlicher Geltungsbereich	2,0