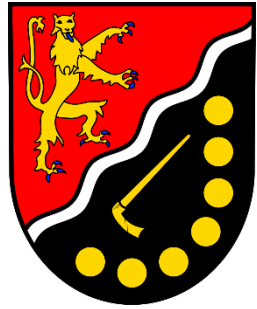

ORTSGEMEINDE ROTH



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
ZIEGENMORGEN“**

-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 Roth
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ziegenmorgen“
Begründung

Stand:

10.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	10
4.1 Allgemeines	10
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	16
5.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl	16
5.2.2 Baumassenzahl	17
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen	18
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.5.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke	19
5.5.2 Überstellung von Stellplatzflächen	20
5.5.3 Entwicklung und Erhaltung von extensivem Grünland	20
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7 Nachrichtliche Übernahmen	21
8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	22
8.1 Wasserversorgung	22
8.2 Abwasserbeseitigung	22
8.3 Stromversorgung	22
9 Bodenordnung	22
10 Flächenbilanz	23

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Roth die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegenmorgen“.

Anlass für die bauleitplanerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die konkrete Erweiterungsabsicht ortsansässiger Gewerbebetriebe.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen grenzen südwestlich unmittelbar an gewerblich-industriell genutzte Flächen und werden derzeit überwiegend als Wiese und Weide genutzt bzw. liegen teilweise brach.

Aus Sicht eines erweiterungswilligen, ortsansässigen Betriebs bieten sich die zur Überplanung anstehenden Flächen insbesondere aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zum bestehenden Betriebsgelände für die Erweiterungsabsichten an. Zudem ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls der Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dient.

Weiterhin zeichnen sich die zur Überplanung anstehenden Flächen insbesondere aufgrund der räumlichen Lagegunst mit einer Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 62 für die beabsichtigte Entwicklung aus. Hierüber kann der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr unmittelbar an das überörtlich klassifizierte Straßennetz angebunden werden.

Die Gemeinde Roth begründet 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.

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

Mit der angestrebten Überplanung erfolgt die Fortführung der bereits vollzogenen gewerblich-industriellen Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteils von Roth. Durch die Bereitstellung eines den Betriebsansprüchen des ortsansässigen Gewerbebetriebs genügenden Flächenpotenzials in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Betriebsstandort werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Sicherung der Arbeitsplätze vor Ort geschaffen.

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.

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

- nachhaltige Stärkung und Fortentwicklung der bereits eingeleiteten gewerblich-industriellen Entwicklung,
- Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg), wonach die zur Überplanung anstehenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind,
- Konzentration der gewerblich-industriellen Nutzung in einem anthropogen vorgeprägten Bereich mit verkehrsgünstiger Anbindung an das klassifizierte Straßennetz,

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine vertragliche 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,
- „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 Orts- und Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz) berücksichtigt und einer vertraglichen Lösung zugeführt werden.

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

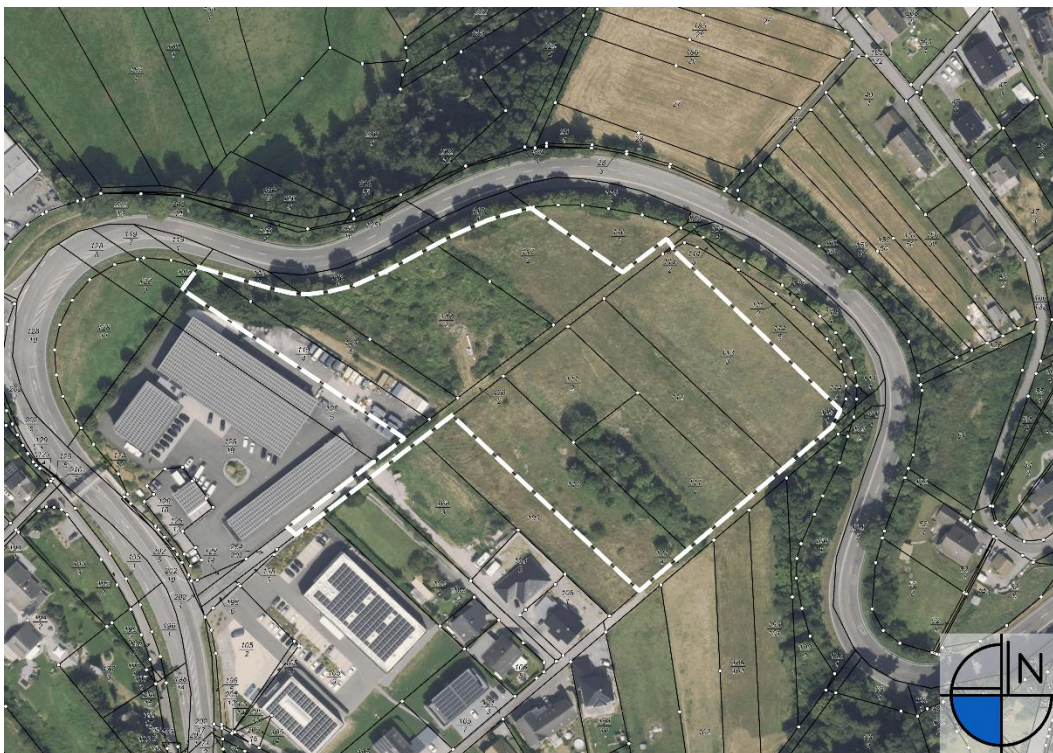


Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Rat der Ortsgemeinde Roth hat in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegenmorgen“ 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 Gemeinde Roth nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

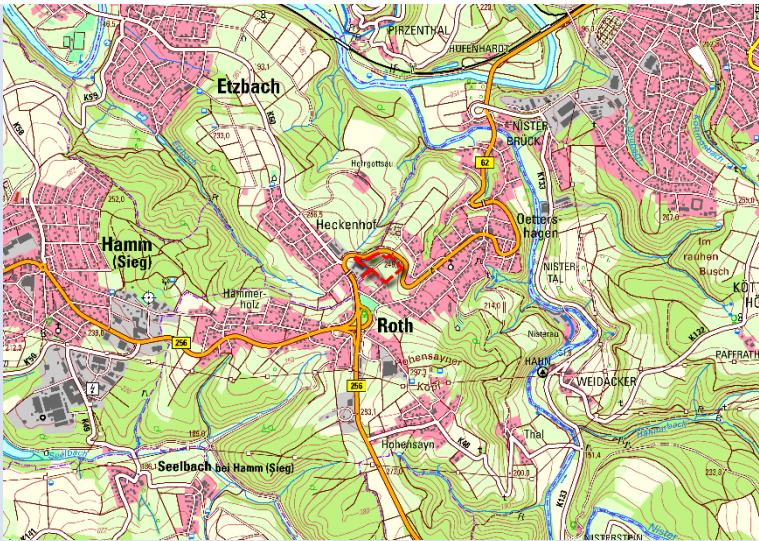
Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

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 werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

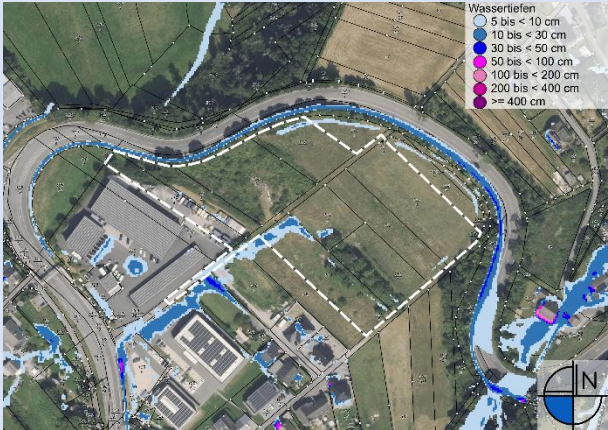
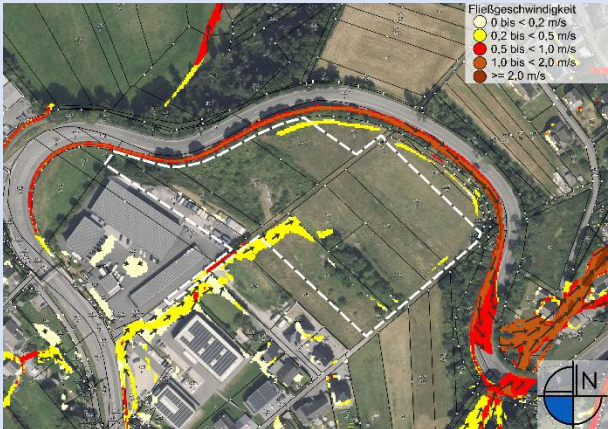
3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

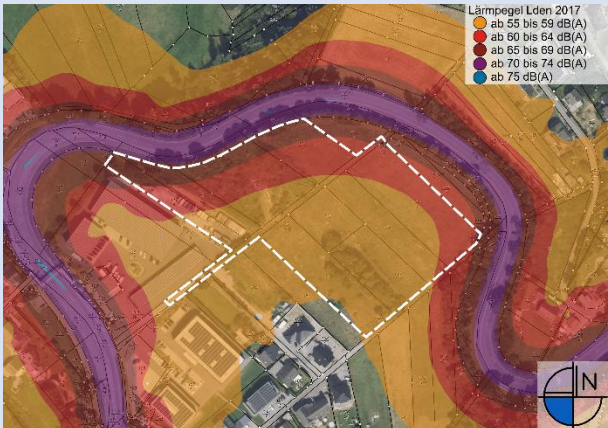
Die Beschreibung der städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Die zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich im Ortsteil Oettershagen südlich der Bundesstraße B 62 und grenzen unmittelbar an bereits gewerblich-industriell genutzte Flächen. Das Plangebiet erstreckt sich über Flurstücke der Gemarkung Roth-Oettershagen, Flur 7 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:

Merkmal	Beschreibung
	 Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum (rot gekennzeichnete Fläche), Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet].
Nutzung	Derzeit werden die überwiegenden Flächenteile als intensive Weide oder Wiese genutzt. Flächenteile im nordwestlichen Bereich liegen brach und sind nahezu vollständig verbuscht. Im südlichen Bereich bestehen partiell Feldgehölze. Durch das Plangebiet verläuft ein Wirtschaftsweg (Gemarkung Roth-Oettershagen, Flur 7, Nr. 120/2), der als Erdweg ausgebildet ist. Südwestlich grenzt das Plangebiet im nördlichen Bereich (= nördlich des Wirtschaftsweges) an gewerblich-industriell genutzte Flächen des erweiterungswilligen Gewerbebetriebs sowie im südlichen Bereich an Grünlandflächen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich etwa 20 m südwestlich der zur Überplanung anstehenden Flächen. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 256 mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 9.722 Kfz (Mobilitätsatlas des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau).
Erschließung	Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist über eine Er- tückung des Wirtschaftsweges Gemarkung Roth-Oettershagen, Flur 7, Nr. 120/2 vorgesehen. Der Wirtschaftsweg soll als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit am Ausbauende ausgebildet werden. Der Wirtschaftsweg mündet in die Kölner Straße (B 256), sodass der gebietsbezogene Verkehr unmittelbar an das überörtlich bedeutsame Straßennetz angebunden werden kann, ohne das innerörtliche Erschließungsstraßen beansprucht werden müssten. Die Gewährleistung der den Anforderungen des § 30 BauGB entsprechenden Ver- und Entsorgung des Plangebiets gilt es im anstehenden

Merkmal	Beschreibung
	Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.
Topographie	Die zur Überplanung anstehenden Flächen fallen von südwest- in nordöstliche Richtung um etwa 8,5 %. Insgesamt weisen die zur Überplanung anstehenden Flächen geeignete topographische Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Entwicklung auf.
Schutzgebiete	Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen befindet sich die biotopkartierte Fläche „Wiesen und Brachen nördlich Roth“ (BK-5212-0237-2009). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich etwa 150 m nördlich des Plangebiets (FFH-Gebiet „Sieg“ (FFH-7000-003)). Im weiteren Verfahren wird der Fachbeitrag Naturschutz erstellt werden. Hierin wird u.a. eine Grünlandkartierung sowie artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, um eine mögliche pauschale Unterschutzstellung der Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG zu prüfen. Entsprechendes wird Gegenstand des förmlichen Beteiligungsverfahrens. Sonstige Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand von vorliegender Planung nicht tangiert.
„Sonstige“ fachplanerische Belange	<u>Landwirtschaft</u> Teilbereiche der zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese und Weide). Die Ackerzahlen der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zwischen 29 und 44 sowie mit einem mittleren Ertragspotenzial kartiert. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl je Ar beträgt in der Gemarkung Roth-Oettershagen gemäß dem Landesamt für Steuern 39. Gemäß dem Statistischen Landesamt beträgt die landwirtschaftliche Fläche in der Gemeinde Roth 1,16 km². Mit vorliegender Bauleitplanung sollen für einen etwa 1,2 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. Im Verhältnis zur gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Gebiet der Gemeinde Roth zeigt sich allerdings lediglich ein geringfügiger Flächenentzug für die landwirtschaftliche Nutzung von etwa 1 %. Vor diesem Hintergrund ist zum derzeitigen Kenntnisstand von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die Belange der Landwirtschaft auszugehen. <u>Starkregen</u> Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunden (SRI 7) und einer Regenmenge

Merkmal	Beschreibung
	von ca. 40 - 47 mm überwiegend keine Betroffenheiten innerhalb des Plangebiets. Im Bereich des Wirtschaftsweges (Gemarkung Roth-Oettershagen, Flur 7, Nr. 120/2) können Wassertiefen von bis zu 10 bis < 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 bis < 0,5 m/s auftreten. Zudem bestehen auf der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3 ,13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), sodass an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden kann. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz: <u>Wassertiefen</u>  <u>Fließgeschwindigkeiten</u>  Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm in 1 Stunde und Kennzeichnung des Plangebiets (= weiß), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

Merkmal	Beschreibung
	<u>Verkehrslärm</u> Die Lärmkarte i.S. des § 47c BImSchG des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2017 zeigt für das Plangebiet einen Lärmpegel Lden (= Day-evening-night noise level) für Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen von überwiegend 55 bis 59 dB(A). In nördlichen Teilbereichen des Geltungsbereichs können Lärmpegel von bis zu 60 bis 64 dB(A) sowie in den Randbereichen von bis zu 65 bis 69 dB(A) auftreten.  Abb.: Auszug aus der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2017 und Kennzeichnung des Plangebiets (= weiß), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Lärmkarte: Landesamt für Umwelt. <u>Gewerbelärm</u> 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 darauf hingewiesen werden, dass an die schutzbedürftige Wohnnutzung bereits heute gewerblich-industriell genutzte Flächen angrenzen, die in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind.
Größe	ca. 2,1 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB

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 Gesamttraum 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

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung darf unter Berücksichtigung der Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB für die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans grundsätzlich angenommen werden.

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

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 Mittelrhein-Westerwald (RROPI) legt die zur Überplanung anstehenden Flächen in seinem zeichnerischen Teil nach derzeitigem Kenntnisstand als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe fest (siehe Abbildung unten).

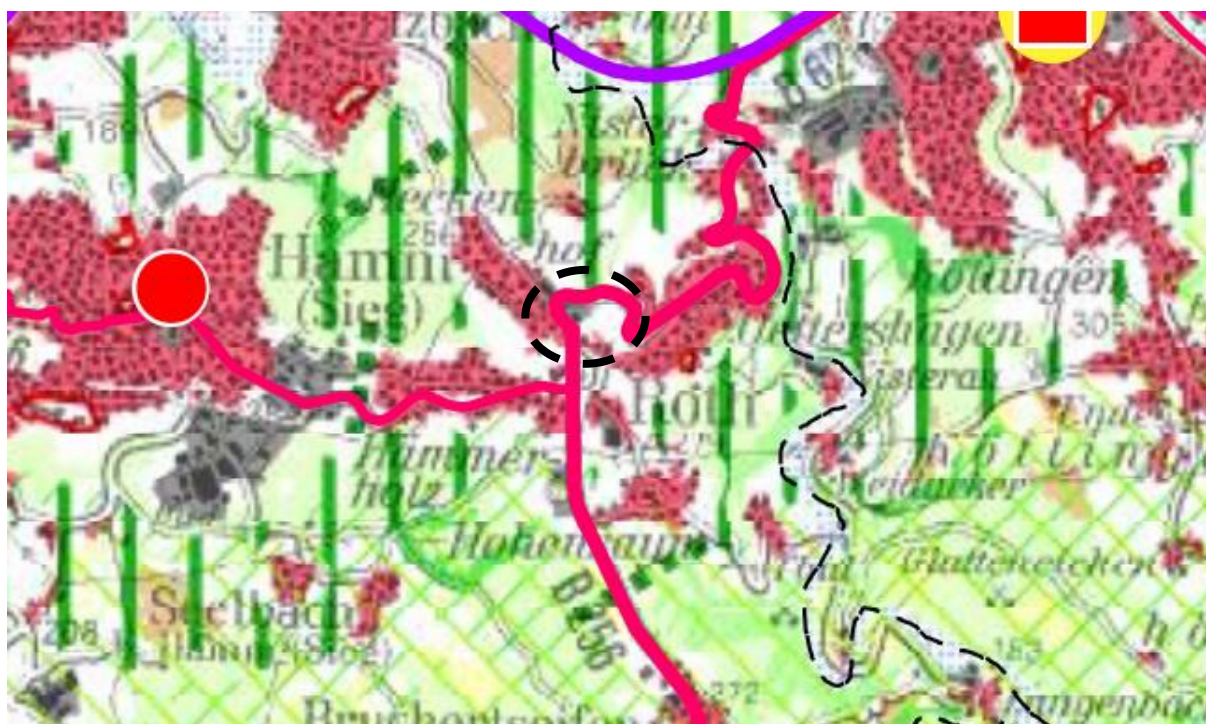


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Wesentliche Eignungskriterien sind die für eine gewerbliche Ansiedlung spezifischen Standortvoraussetzungen, die räumliche Zuordnung zu zentralen Orten (siedlungsstrukturelles Schwerpunktprinzip) sowie die Belange der Freiraumsicherung.

Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten, die über den Eigenbedarf hinausgeht, bedarf einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen von Art, Qualität und Lage nicht ausreichen.

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

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
G 35	Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.
G 36	Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hamm (Sieg) trifft folgende Darstellungen:

- gewerbliche Bauflächen,
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Natur/Landschaftsschutz

Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist im vorliegenden Planungsfall gewahrt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Bebauungsaufstellung abgebildet.

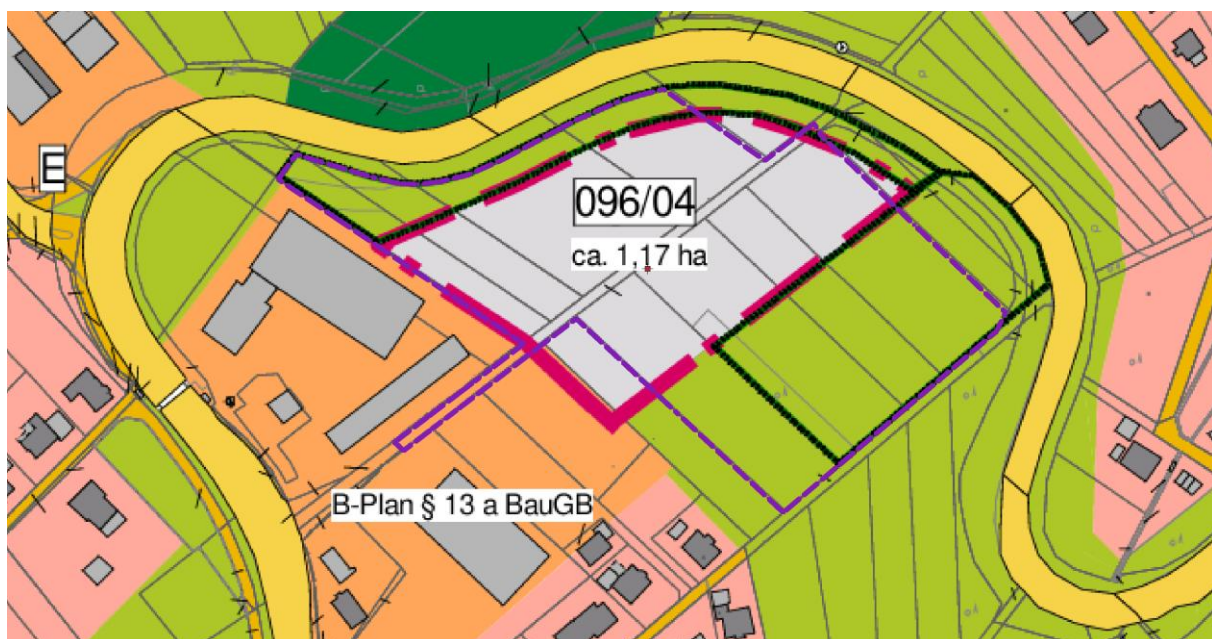


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (= lila gestrichelt),
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Hamm (Sieg).

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsziele wird als Art der baulichen Nutzung 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 vollzogenen gewerblichen Entwicklung südwestlich des Plangebiets entsprochen, in der sich ebenfalls das Klein- und Mittelgewerbe angesiedelt hat.

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. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Einrichtungen, die in erster Linie der Wohnnutzung unterliegen, befinden sich in einer Entfernung von etwa 20 m südwestlich der zur Überplanung anstehenden Flächen.

Vor dem Hintergrund der bereits vollzogenen gewerblich-industriellen Nutzung in der räumlichen Umgebung kann zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass durch die beabsichtigte Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung keine unzumutbaren, über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die schutzbedürftigen Einrichtungen hervorgerufen werden.

Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geklärt, ob gutachterliche Untersuchungen zum Nachweis der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des planungsrechtlichen Verursacherprinzips sowie des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG aufgrund des zu erwartenden Gewerbelärms erforderlich werden.

Für den vorliegenden Planungsfall wurde der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog einer Überprüfung unterzogen. Dabei erfolgte eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das gemeindliche Ziel nach Bereitstellung von Flächen für kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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.

Zur Umsetzung des angestrebten Planungsziels nimmt die Gemeinde daher auf der Grundlage der in § 1 (4) bis (9) BauNVO enthaltenen Regelungsmöglichkeiten eine Steuerung der künftig im Plangebiet zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bzw. Anlagen und Einrichtungen vor.

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.

Die Lage des Plangebiets an einer klassifizierten Straße kann 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.

Diese Argumente gelten ebenso für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Wie bereits im Kapitel 1 der Begründung dargelegt, stellt die Erweiterungsnotwendigkeit eines ortsansässigen und etablierten Gewerbebetriebs einen Anlass vorliegender bauleitplanerischer Aktivität der Gemeinde Roth dar.

Als ein wichtiger Wirtschaftszweig kleiner und mittlerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe steht der Verkauf der produzierten Ware vor Ort. Insofern werden die Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben nicht vom grundsätzlichen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebiets erfasst, sofern diese die definierten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen.

Insgesamt werden mit dem grundsätzlichen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe bzw. der lediglich eingeschränkten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben die regionalplanerischen Vorgaben (Grundsatz G 42 des Regionalen Raumordnungsplans) gewahrt.

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 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. Die verkehrsgünstige Lage in räumlicher Nähe zu der überörtlich bedeutsamen Straße (B 62) bietet grundsätzlich günstige Standortvoraussetzungen für die Errichtung „gebietsfremder“ Werbeanlagen. Diese Anlagen können durch eine „farbenfrohe“ Gestaltung negative Auswirkungen hervorrufen. Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes kann ebenso zur Rechtfertigung der Unzulässigkeit herangezogen 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.

Bei einer Umsetzung gebäudeunabhängiger Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie würden auf der jeweiligen Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen werden. Aus diesem Grund soll die Inanspruchnahme der Bauflächen durch „selbständige“ PV-Anlagen verhindert werden.

Den Belangen des Klimaschutzes sowie nach einem Ausbau der erneuerbaren Energien wird vorliegend insofern Rechnung getragen, als dass auf der nachgelagerten Planvollzugsebene gesetzlich verpflichtende Regelungen, wie etwa die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gemäß § 4 Landessolargesetz (LSolarG), bestehen.

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.

Außerdem werden im Bebauungsplangebiet Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und kirchliche Zwecke für unzulässig deklariert. Diese fügen sich nicht in die beabsichtigte Gebietsstruktur ein.

Im Gewerbegebiet werden weiterhin Tankstellen ausgeschlossen. Diese fügen sich hinsichtlich ihrer Art und Struktur nicht in das Gebiet und die nähere Umgebung ein. Die Erweiterung des Bebauungsplans soll vorrangig dem ortsansässigen Betrieb dienen, der die Errichtung einer Tankstelle nicht beabsichtigt.

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 Grundfläche und 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 gemeindlichen Planungsziele ermöglicht werden.

Im vorliegenden Planungsfall wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem im § 17 BauNVO definierten Orientierungswert von GRZ = 0,8 in Gewerbegebieten.

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.

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfs- und funktionsgerechte, gewerbliche Grundstücksausnutzung scheidet eine flächensparende Bauweise grundsätzlich aus. Somit kann dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht (volumenfänglich) Rechnung getragen werden.

Weiterhin kann für die bereits gewerblich genutzten Teilflächen im nordwestlichen Bereich auf den § 1a (3) Satz 6 BauGB verwiesen werden, nach dem ein Ausgleich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern verringert sich mit der tlw. Inanspruchnahme einer intensiv bebauten Fläche die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zur Minimierung bzw. Vermeidung der Beeinträchtigungen. 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 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 partiellen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich bzw. der künftigen Siedlungsrandgestaltung in diesem Bereich des Ortsteils 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.

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.

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 vollzogene bauliche Entwicklung oder Verkehrsstrassen 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.

Bei der Festlegung des unteren Maßbezugspunktes für die Ermittlung der jeweiligen Höhe baulicher Anlagen wird die an die bauliche Anlage angrenzende Geländeoberfläche festgelegt. Die Begriffsdefinition der gewachsenen Geländeoberfläche bezieht sich auf § 2 (6) Landesbauordnung (LBauO).

Der untere Maßbezugspunkt wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer noch zu erstellenden Vermessungsplanung abschließend bestimmt und für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt.

Mit der anvisierten Festsetzung des unteren Maßbezugspunktes durch Planeinschrieb wird im weiteren Planverfahren ein unverwechselbarer und für die Planvollzugsebene eindeutig nachvollziehbarer Maßbezugspunkt festgelegt.

Weiterhin steuert der Bebauungsplan die höchstzulässige Höhe von Werbeanlagen (siehe Kapitel 7).

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.

Im vorliegenden Planungsfall ist für eine bedarfs- und funktionsgerechte sowie optimale Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen für die gewerbliche Entwicklung eine große

zusammenhängende Fläche ausgewiesen worden. 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.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Auf diesen Teilflächen ist eine Bebauung mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin unterliegen 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.

Gemäß Vorgabe des im vorliegenden Planungsfalls zu berücksichtigenden § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist in der Planurkunde die Bauverbotszone zur B 62 eingetragen. Hieraus ergibt sich die planungsrechtliche Festsetzung, dass die in der Planurkunde redaktionell dargestellte Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG zur B 62 von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Werbeanlagen u.ä.) freizuhalten ist.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die bereits erwähnten Einfriedungen sowie niveaugleich ausgebildete bauliche Anlagen wie Stellplätze und Lagerflächen, die keine Ein- und Ausfahrt zur B 62 haben dürfen.

Zur Steuerung der Bebauung mit „sonstigen“ baulichen Anlagen und Einrichtungen wie Nebenanlagen und Stellplätzen wird auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätzen und Garagen.

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu der an das jeweilige Betriebsgrundstück angrenzenden Straßenbegrenzung der Planstraße A ist aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 durch 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.

5.5.3 Entwicklung und Erhaltung von extensivem Grünland

Die im südöstlichen Geltungsbereich auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Neben der Vermeidung, Minderung und dem teilweisen Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dient die Festsetzung der Aufwertung der Biotopfunktion, der Förderung der Biodiversität sowie der Schaffung von Lebens- und Nahrungsräumen für Klein- und Kleinsttiere.

Gleichzeitig wird die Fläche als dauerhaft unbebaute Freifläche gesichert und trägt zur Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft bei.

Die Entwicklung erfolgt durch die Einsaat gebietsheimischer Regiosaatgutmischungen der Ursprungsregion 7. Hierdurch wird gewährleistet, dass standortgerechte und an die naturräumlichen Gegebenheiten angepasste Pflanzenarten etabliert werden. Die Vorgabe eines Mindestanteils krautiger Arten dient der Erhöhung der floristischen Vielfalt und verbessert das Nahrungsangebot für blütenbesuchende Insekten.

Die dauerhafte extensive Bewirtschaftung durch Beweidung oder alternativ durch eine ein- bis zweimal jährlich durchgeführte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes verhindert eine Verbuschung der Fläche und fördert die Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes. Der Ausschluss von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln dient der langfristigen Aushagerung des Standortes und unterstützt die Etablierung konkurrenzschwächerer, ökologisch wertvoller Pflanzenarten.

Die Festsetzung des Umsetzungszeitpunktes bis spätestens zur gewerbemäßigen Gebrauchsfertigkeit des ersten Gewerbegrundstücks stellt sicher, dass die naturschutzfachliche Aufwertung zeitnah zur Inanspruchnahme der Eingriffsflächen erfolgt und die ökologische Wirksamkeit der Maßnahme frühzeitig einsetzt.

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 ortsbildprägenden Elemente unterdrücken.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Regelungsgehalt des § 9 (6) 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.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her lediglich einen informativen Charakter für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten. Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme nicht aus.

Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für die Anbauverbotszone zur qualifizierten Bundesstraße B 62.

Mit der nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan wird die Vorgabe des § 9 (1) Satz 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 aufgegriffen, wonach in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an Bundesstraßen grundsätzlich ein Verbot der Errichtung von Hochbauten besteht.

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.

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	1,34
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,67
öffentliche Verkehrsfläche	0,06
Räumlicher Geltungsbereich	2,07