



BEBAUUNGSPLAN „IN DER MITTELGEWANN“

Ortsgemeinde Framersheim

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 08.05.2025



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT:	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....	5
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	6
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	7
4.1.1 Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV).....	7
4.1.2 Regionalplanung	7
4.1.3 Flächennutzungsplanung	8
4.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben	8
4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen.....	9
5. Standortalternativen.....	10
6. Erschließung.....	10
6.1 Versorgung.....	11
6.2 Entsorgung.....	11
6.3 Verkehr.....	13
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7.1 Art der baulichen Nutzung	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	<i>14</i>
<i>Bezugspunkt.....</i>	<i>15</i>
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
<i>Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen</i>	<i>16</i>
<i>Umweltfreundliche Beleuchtung.....</i>	<i>16</i>
<i>Photovoltaikanlagen</i>	<i>16</i>
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Öffentlichen und Privaten Grünflächen.....	17
7.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	18
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.1 Dacheindeckung.....	19
8.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern	19
8.3 Einfriedungen und Stützmauern	19
8.4 Werbeanlagen	20
8.5 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen	20
9. Umweltprüfung	20
10. Abwägung / Auswirkungen der Planung	21
11. Umsetzung der Planung.....	21
11.1 Eigentumsverhältnisse	21
11.2 Bodenordnung.....	21
11.3 Kosten, Finanzierung.....	21

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (unmaßstäblich).	4
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).	6
Abb. 3:	Auszug aus dem FNP der Ortsgemeinde Framersheim mit Markierung (schwarze Strichlinie) des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich).	8

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um der Firma „Baumgärtner Landschaftspflege“ die betriebswirtschaftlich wichtige Möglichkeit zu gewähren, ein Betriebsgelände auf dem Flurstück 2/1 in Flur 9 der Gemarkung Framersheim planungsrechtlich herzustellen zu lassen.

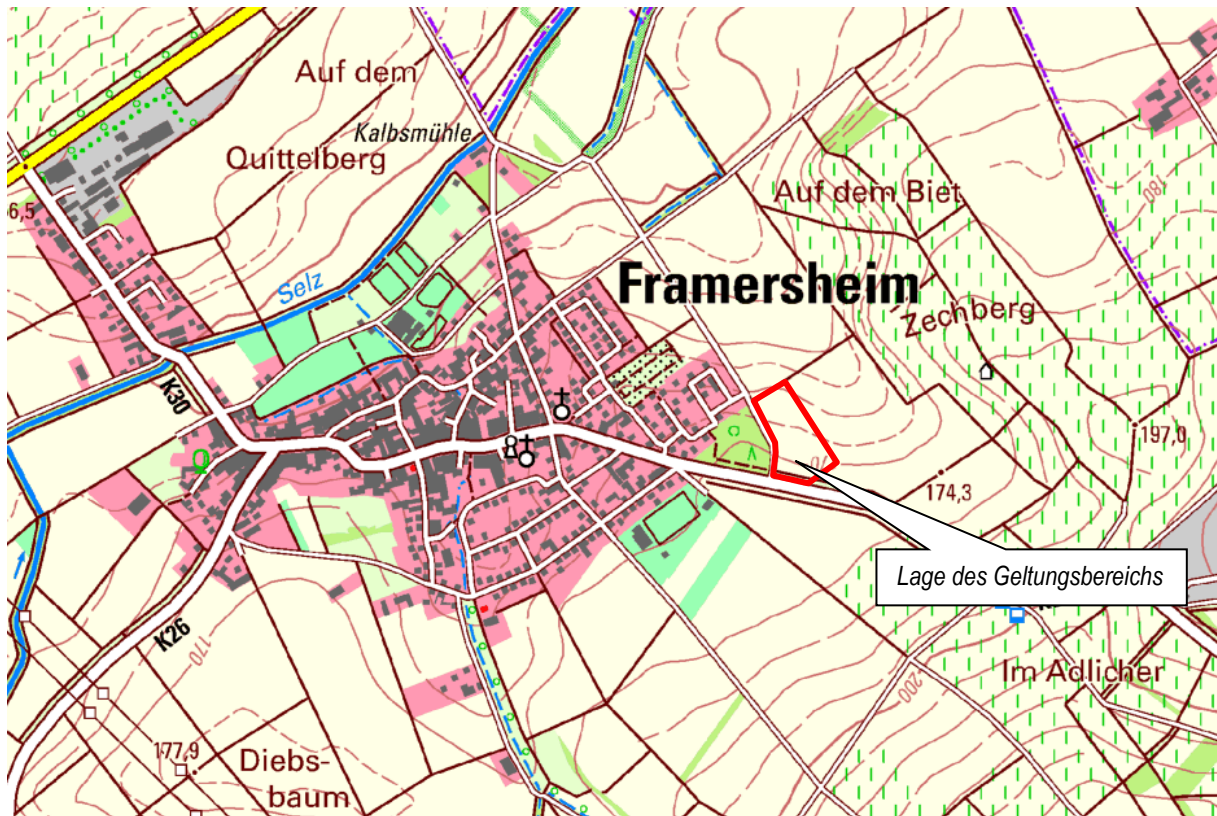


Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo)].

Aufgrund der betrieblichen Entwicklung des Betriebes in den letzten Jahren ist eine Erweiterung der Kapazitäten - insbesondere durch die Herstellung einer Lagerhalle sowie der Herstellung von Lagerplätzen, aber auch an Räumlichkeiten für die Verwaltung – unausweichlich geworden.

Dem in Framersheim ansässigen Betrieb stehen aktuell noch keine eigenen Betriebsflächen für die Lagerung von Schnittgut oder für das Abstellen von Betriebsfahrzeugen zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll dem Betrieb die Grundlage für den Ausbau der Betrieblichen Anlagen gewährt werden.

Dieser somit zunächst von privater Seite angeregte Wunsch entspricht nun aber in vollem Umfang auch dem kommunalen Willen, dieses Gebiet nun städtebaulich im Sinne der Stadt zu ordnen, da

- ein bewährtes örtliches Unternehmen die Möglichkeit erhält, durch die Bereitstellung von Betriebsflächen am Ort bleiben zu können, sodass der Betrieb gestärkt und Arbeitsplätze erhalten oder ggf. sogar neue geschaffen werden können,
- durch diese Planung wird eine durch den Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche für ein Gewerbegebiet in Framersheim geschlossen, die auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht,
- die Lage mit sehr kurzen Wegen bis zur angrenzenden K 30 bewirkt, dass der motorisierte Verkehr dieses Bauunternehmens weiterhin weitgehend außerhalb von eigentlichen Siedlungslagen / Gemeindestraßen fließt,
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Planung sprechen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung möchte die Ortsgemeinde somit u. a. den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Rechnung tragen. Darüber hinaus sind aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB),

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 genannten städtebaulichen Ziele hat der Rat der Ortsgemeinde Framersheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Mittelgewann“ beschlossen.

➤ Verfahren

Es sind weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Es wird das 2-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an den östlichen Rand der Ortsgemeinde Framersheim an. Der Geltungsbereich selbst stellt sich derweil als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Alzey-Worms, Verbandsgemeinde Alzey-Land, Gemarkung Framersheim

Lage: Im Außenbereich am Ostrand der Ortslage Framersheim, östlich der Bestandsbebauung.

Größe: ca. 1,44 ha (Geltungsbereich)

Höhe: ca. 166-172 m ü. NN

Naturräumliche

Einordnung: Lage in der Mitte des Nördlichen Oberrheintieflandes

Aktuelle

Raumnutzung: Aktuelle landwirtschaftlich genutzt.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Framersheim:

Flur 9 Nr.: 2/1, 2/2, 2/3

Die genauen Grenzen und betroffenen Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

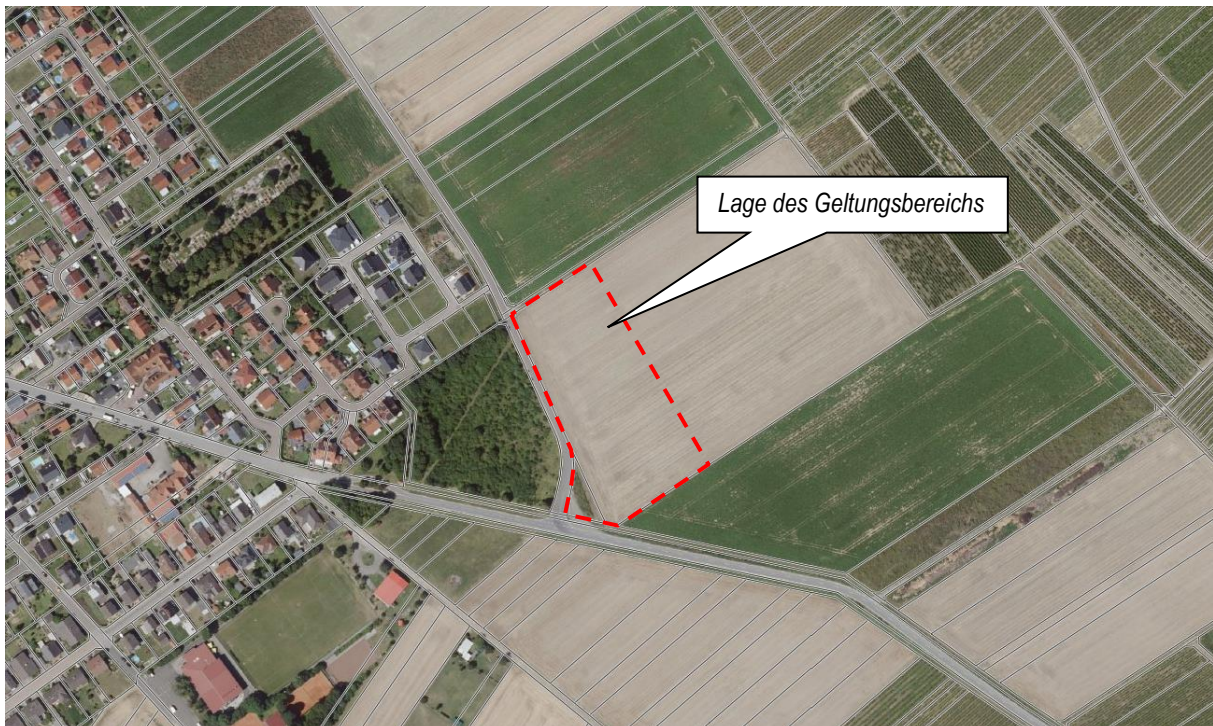


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo)].

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV)

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Ortsgemeinde Framersheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den *‘verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur’* (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren $\leq 50\%$), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Ortsgemeinde Framersheim liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine *‘hohe Zentrenereichbarkeit und –auswahl’* aufweist.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert für den Landkreis Alzey-Worms im Zeitraum von 2022 bis 2035 einen Bevölkerungszuwachs von 3,3% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2017).

4.1.2 Regionalplanung

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: 2. Teilfortschreibung 2019):

- Im RROP ist der Geltungsbereich als „Sonstige Freifläche“ dargestellt.
- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Alzey-Land auch im neuen RROP zu den *‘verdichteten Bereichen’* gezählt. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP 2015 (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung *„unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes*

- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen.

Als Grundsatz für die gewerbliche Eigenentwicklung, insbesondere von Bestandsbetrieben, formuliert der RROP in Kap. 2.2.3:

- *„G 19 Im Rahmen der Eigenentwicklung sollen die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe sowohl hinsichtlich der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Standorten als auch der Standortverlagerungen ausreichend berücksichtigt werden.*
- *Die vorliegende Planung dient ausdrücklich der Erfüllung der Zielsetzung dieses Grundsatzes für die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe.*

4.1.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Ortsgemeinde Framersheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche [Planzeichen „G“ im Kreis] ausgewiesen (s. Abb. 3).

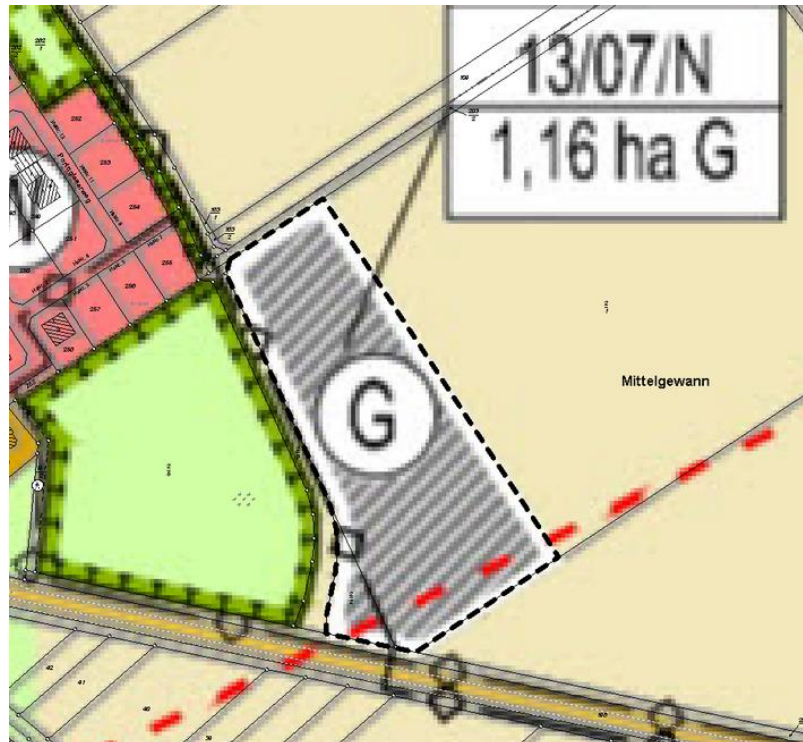


Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Ortsgemeinde Framersheim mit Markierung (schwarze Strichlinie) des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich).

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

4.2 Schutzgebiete oder -objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder -objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Es sind keine NATURA2000-Gebiete direkt von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Höllensbrand' (VSG-7000-030). Dieses liegt ca. 5,2 km südlich des Geltungsbereichs. Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von sonstigen naturschutzrechtlich begründeten Schutzgebieten.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert

4.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

Baugrund / Böden

Aktuell liegen noch keine Untersuchungen zum Untergrund vor. Aus den Erfahrungen der umgebenden Bebauung ist aber mit hinreichender Sicherheit abzuleiten, dass die Fläche grundsätzlich bebaubar ist.

Entsprechende Untersuchungen zum Untergrund sind von Bauwilligen frühzeitig in Auftrag zu geben, um fundierte Empfehlungen zum Baugrund, zu Erdarbeiten, zur Gründung etc. sowie zu der orientierenden umwelttechnischen Beurteilung der anstehenden und auszuhebenden Böden einzuholen.

Generell sollten stets die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten)

zu berücksichtigen.

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch im näheren Umfeld der Ortslage von Framersheim liegen keine nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebiete.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher (Abruf: 10.03.2025) nicht verzeichnet [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Alzey-Land, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

5. Standortalternativen

Da die Fläche des Geltungsbereiches, wie in Kap. 4.1.3 (Unterpunkt 'Flächennutzungsplanung') bereits erläutert, fast vollständig im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche ausgewiesen und die grundsätzliche Standortfrage somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt wurde, sind an dieser Stelle Ausführungen über potenzielle Alternativ-Flächen für Gewerbebestände innerhalb der Ortsgemeinde Framersheim entbehrlich.

6. Erschließung

Durch die geplante Verbreiterung der bestehenden Verkehrsflächen ist die angrenzende öffentliche Straße durchweg ausreichend dimensioniert, um die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen nach zeitgemäßen Standards innerhalb des öffentlichen (Straßen-) Raumes gewährleisten zu können.

Grundsätzlich wird textlich festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen, welche diese Beeinträchtigungen in der Regel nicht aufweisen.

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden. Versorgungsträger ist die „wvr“ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der EWR GmbH in Worms mit elektrischer Energie versorgt. Eine Versorgung mit Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Erdgas**

Eine Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet werden.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

6.2 Entsorgung

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das im Änderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird unverändert, auch für die Erweiterungsflächen, der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Anschluss- / Einleiteneignung ist vom Vorhabenträger zu beantragen.

Es wird im Bebauungsplandtext darauf hingewiesen, dass bei dem geplanten Vorhaben zu prüfen ist, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 58 WHG i. V. m. §§ 61, 62 LWG ab einer Menge von 8 m³ / Tag) vorzuschalten sind. Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach §§ 61 und 62 LWG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 Nummer 3 WHG in Verbindung mit § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.

Auch erfolgt im Satzungstext ein Hinweis, dass beim Einleiten von Abwasser in öffentliche bzw. in private Abwasseranlagen die Vorgaben der §§ 59 bzw. 60 WHG zu berücksichtigen sind.

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Exkurs: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.

Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Da jedoch in Rheinland-Pfalz durch den § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz entsprechende Regelungsmöglichkeiten („wo und in welcher Weise Niederschlagswasser zu verwerten oder versickert werden soll“) ausdrücklich an den Träger der Abwasserbeseitigung verweist, fehlt es der Ortsgemeinde im vorliegenden Fall an der Legitimation, Festsetzungen über die Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar mit Satzungscharakter in einen Bebauungsplan aufzunehmen, da ein solches Satzungsrecht hier nur der Verbandsgemeinde zusteht.

*Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.*

- ⇒ **Konzeption:**

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies kann aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird dazu aber eine entsprechende Empfehlung im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen“ des Satzungstextes aufgenommen. Sollten Zisternen geplant sein, sind diese mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen abzustimmen.

Gemäß dem derzeitigen Stand des Entwässerungskonzeptes soll eine Versickerung des Niederschlagswassers in der westlich gelegenen Versorgungsfläche ermöglicht werden. Zudem werden wasserdurchlässige Beläge auf der gesamten Fläche festgesetzt.

• **Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

• **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Bechtolsheim (ZAR) zugeführt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Alzey-Worms. Die Gebietserschließung ist so dimensioniert, dass sämtliche bebaubaren Grundstücke direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, die von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens (ohne wenden oder rückwärts fahren zu müssen) angefahren werden kann.

Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden öffentlichen Straßen.

6.3 Verkehr

- **Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung für das Baugebiet erfolgt über eine direkte Anbindung an die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche südlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der direkten Einmündung der Straßenfläche an die K30, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet schnell abgeführt werden.

- **Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege**

Zur Gewährleistung der Erschließung der Landwirtschaftsflächen im Umfeld, werden alle umliegenden Wirtschaftswege am Rande des Geltungsbereichs erhalten

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Gewerbegebiet** (GE) festgesetzt, um den gemeindlichen Bedarf an diesen Bauflächen zu decken. Das Gewerbegebiet wird in zwei Nutzungsvarianten (GE1 und GE2) aufgeteilt. Aus Gründen einer angemessenen und am Bedarf orientierten Nutzung werden jedoch mehrere Restriktionen festgesetzt:

GE 1:

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind") in diesem Gebiet werden als allgemein zulässig deklariert ("sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt"), um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit des betriebsnahen Wohnens nicht zu versperren.

Alle anderen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen.

GE 2:

Im Teilbereich des GE 2 sind nur Lagerplätze zulässig. Alle sonstigen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Nach dem aktuellen Konzept ist der Bereich GE2 des Bebauungsplans bewusst auf die Nutzung als Betriebs- und Lagerfläche beschränkt, um eine klare und funktional sinnvolle Trennung der Nutzungsarten im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Diese Einschränkung folgt einem städtebaulichen und betrieblichen Konzept, das eine effiziente Nutzung der Flächen für betriebliche Zwecke ermöglicht, ohne Nutzungskonflikte zu schaffen. Der Bereich GE2 dient als Pufferzone zwischen den gewerblichen Nutzungen im Bereich GE1 und den angrenzenden Freiflächen, wodurch negative Auswirkungen auf die Umgebung, wie Lärm oder zusätzlicher Verkehr, vermieden werden. Durch die ausschließliche Nutzung als

Betriebs- und Lagerfläche wird eine ortsbildverträgliche Entwicklung gefördert. Diese Planung entspricht den übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde Framersheim, eine nachhaltige und ortsbildverträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren
- Grundflächenzahl und
 - Höhe der baulichen Anlagen,
bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen, auf der Grundlage der Grundstücksgröße, durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) festgelegt.

Zur optimalen Ausnutzung der zu erschließenden Flächen zu gewerblichen Zwecken - und damit indirekt sogar zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches - wird der gemäß dem (noch aktuellen) § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für Gewerbe von 0,8 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden, relativ hohen Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer derartigen Ausnutzung der Gewerbeflächenbedarf bestmöglich in diesem an bestehende Gewerbenutzung angrenzende Gebiet befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für weitere bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Gewerbetreibenden möglichst wenig eingeschränkt werden.

Im Teilbereich des GE 2 soll wie vom Planungsträger gewünscht, nur eine Lagernutzung planungsrechtlich gesichert werden, um den betrieblichen Erfordernissen entgegenzukommen. Somit wird das Maß der sonst möglichen baulichen Anlagen erheblich gesenkt, was dem nahegelegenen Wohngebiet zu Gute kommt.

Höhe der baulichen Anlagen

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der **Gesamthöhe der Baukörper (GH)** ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Das gewählte Maß von 11,0 m ermöglicht dies, sichert gleichzeitig aber auch eine gute Ausnutzung zu Gewerbebezwecken nach zeitgemäßen Anforderungen.

Die gewählten Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung zu Gewerbebezwecken nach zeitgemäßen Anforderungen für Betriebe.

Die Maße sind einerseits zwar im Hinblick auf eine Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch allzu hohe Baukörper, andererseits aber sehr wohl auch im Hinblick auf eine gute Ausnutzung der überbaubaren Grundflächen konzipiert. Schließlich sollen hier, gemäß der grundsätzlichen Standortansiedlungs-Konzeption infolge der verkehrsgünstigen Lage, in diesem Plangebiet ausdrücklich auch Betriebe mit großen Hallen möglich sein, was

gewisse Mindesthöhen erfordert, die dann aber durch nutzbaren Raum in der Höhe dazu beitragen, dass weniger Grundfläche „verbraucht“ und somit insgesamt weniger versiegelt werden muss.

► Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen

Zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen werden in den Textfestsetzungen zwei besondere Fälle definiert, in denen die festgesetzten Maximalhöhen überschritten werden dürfen.

- So darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Dies dient der Ermöglichung dieser gerade bei Gewerbebauten zumeist notwendigen Anlagen, bei gleichzeitiger Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Siedlungsrandbildes, welches durch die Beschränkung der Höhe und der Grundfläche dieser Anlage gewährleistet werden kann.
- Außerdem darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch für **Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren** überschritten werden, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die potenziellen Nachteile im Hinblick auf ortsbildgestalterische bzw. landschaftsästhetische Belange. Diesen Belangen muss aber dennoch durch mehrere Einschränkungen Rechnung getragen, die an anderer Stelle der textlichen Festsetzungen (als gestalterische Vorgaben) definiert werden (u. a. auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen).

Bezugspunkt

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt (Grenzstein; Höheangaben über NN).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Abstände der Baugrenzen zu der an das Gewerbegebiet angrenzenden Erschließungsstraße sind so dimensioniert, um einen möglichst großzügig wirkenden (halb-) öffentlichen Raum (ohne allzu straßennahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper) zu sichern.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

In jedem Fall müssen derartige Anlagen dann aber einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten zu

- öffentlichen Straßenverkehrsflächen,
- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen

Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen.

7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Es wird verbindlich vorgegeben, dass Zufahrten, Kfz.-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Dies dient der genannten Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Dies ist mit relativ geringem und im Hinblick auf die positiven Auswirkungen vertretbarem Aufwand für den Bauverantwortlichen umsetzbar.

Umweltfreundliche Beleuchtung

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln entgegenstehen,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem bereits dem Außenbereich zuzurechnenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

Photovoltaikanlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien“ zu berücksichtigen.

Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit gleichzeitig auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper nach Süden, Südosten bzw. Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Eine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen erfolgt ausdrücklich nicht.

Allerdings wird von weitergehenden Festsetzungen, wie bspw. einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung oder einer Mindest- und einer Höchst-Dachneigung, im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauverantwortlichen noch eine hinreichende Flexibilität zur Stellung des Gebäudes etc. verbleibt. Andererseits werden aber auch jegliche Vorgaben für derartige Parameter, die auch aus anderen städtebaulichen (insbesondere gestalterischen) Gründen festgesetzt werden können, ausdrücklich vermieden bzw. offengelassen, sodass jedwede Einschränkung für die optimale Nutzung erneuerbarer Energien unterbleibt.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist weitestmöglich zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten soweit es nicht genutzt bzw. verwertet werden kann. Aufgrund dieses Zielkonzeptes befindet sich in den nordöstlichen Randbereichen des Plangebietes eine Fläche für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Oberflächenwasser.

Gleichzeitig soll diese Fläche aber auch die Aufgabe erfüllen, eine naturnahe, ästhetisch, optisch und lokalklimatisch wirksame Randstruktur des geplanten Gewerbegebietes zur freien Landschaft zu bilden, wozu auf diesen Flächen gleichzeitig die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen in den Randbereichen der funktional erforderlichen Entwässerungsanlagen vorgenommen werden kann.

Umfang, Art und genaue Standorte der Pflanzungen und Ansaaten können aber erst im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung - in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Mainz) - abschließend festgelegt werden, sodass derartige Maßnahmen im Bebauungsplan noch nicht verbindlich festgelegt werden können.

Um einen möglichst rückstaufreien Abfluss des Wassers sowie eine funktionale Optimierung der Versickerung und Rückhaltung zu gewährleisten, sind die Gräben und Versickerungsflächen entsprechend zu pflegen.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Öffentlichen und Privaten Grünflächen

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“

Im südlichen Randbereich werden Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bebauungsplan festgesetzt, um auch in diesen Bereichen zumindest kleine gestalterische und lokalklimatisch wirksame Akzente im öffentlichen Raum zu setzen.

Diese Flächen können, beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen, als Grünfläche gestaltet werden.

Gestaltung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ um das gesamte Gewerbegebiet dient der Eingrünung in Richtung der freien Landschaft. Hier ist zunächst eine Reihe mit Bäumen II. Ordnung herzustellen, wobei die nach Nachbarchaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen besonders zu beachten sind. Bei der Unterpflanzung ist eine lockere Strauch-Anordnung zu sichern bzw. eine Heckenpflanzung zu vermeiden, um nicht den dafür allzu engen Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes zu unterliegen; daher werden entsprechende Vorgaben festgesetzt.

7.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung eines optischen Puffers zwischen der K30 und der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets werden in der Planzeichnung im Südosten des Geltungsbereiches gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

In diesen Bereichen sind jegliche bauliche Anlagen ausgeschlossen. Die Flächen sind mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Nur die Verlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen ist in diesem Bereich zulässig.

Mit dieser Festsetzung, wird die Einsicht der Erschließungsstraße die auf die K30 dauerhaft offengehalten um den Verkehr nicht weiterhin zu behindert und um die Sichtachsen freizuhalten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem südlichen Ortsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-`Landschaft` möglichst harmonisch an die gewachsene Ortsstruktur anfügen.

Dabei wird durchaus auch Bezug genommen auf die Gestaltung der westlich folgenden Alt-Bebauung, mit dem das neue Baugebiet künftig visuell korrespondieren wird. Mehr oder weniger signifikante Abweichungen von der hier noch (in Form und Farbe) relativ homogenen Dachlandschaft, bspw. durch Dacheindeckungen in bunten Modefarben o.ä., würden einen gestalterischen Bruch und somit auch unerwünschte Beeinträchtigungen der Harmonie des Ortsrandbildes nach sich ziehen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

Dies gilt nicht nur für den neu geplanten Siedlungsteil, sondern auch und gerade für die vorhandenen angrenzenden Siedlungsabschnitte, die vor solchen Erscheinungen geschützt werden sollen.

Daher hat der Planungsträger, nach ausgiebiger Erörterung in den Gremien, mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauverantwortlichen allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, solare Energiegewinnung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

8.1 Dacheindeckung

Es sind gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung erfolgt.

Die Dacheindeckung soll das Gewerbegebiet künftig hier prägen, wobei die infolge der Topografie gegebene gestalterische Korrespondenz mit den gemeinsam wahrnehmbaren Ortsrandbereichen bewusst hergestellt werden soll.

Diesem Gesamteindruck widerstünden insbesondere auch Dacheindeckungen, die – je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können; daher werden glänzende bzw. reflektierende Dacheindeckungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Abweichung von dem oben genannten Formspektrum wird jedoch mit begrünten Dächern zugelassen, deren ökologischer Wert hier höher gewichtet wird als das beabsichtigte geschlossene Erscheinungsbild, zumal begrünte Dächer aufgrund der natürlichen Farbtöne diesbezüglich kaum störend wirken.

Auch die als architektonisches Gestaltungselement in den letzten Jahren verstärkt aufgekommenen und nachgefragten Metaldächer werden zugelassen, allerdings nur, wenn sie eben nicht glänzen oder reflektieren und wenn das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln (mit der möglichen Folge einer Belastung für Boden und Grundwasser) ausgeschlossen sind.

8.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen - die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

8.3 Einfriedungen und Stützmauern

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen (so ausdrücklich Maschendrahtzäune) oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden. Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum hineinwirkenden bzw. diesen zumeist sogar entscheidend prägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der Grundstücksgrenze

entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze). Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesen Bereichen massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger 'geschlossen' wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 %) bis zu 2,0 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in Vorgartenbereichen in unbegrenzter Höhe hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

8.4 Werbeanlagen

Schließlich werden restriktive Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des immer noch ländlich geprägten Ortsbildes in der exponierten Lage auch in einem Gewerbegebiet unbedingt notwendig erscheinen. Werbeanlagen sollen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Hiermit sollen Werbetafeln an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (häufig an Ortseinfahrten) verhindert werden, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.

8.5 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einem öffentlichen Weg oder einer öffentlichen Grünfläche befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum zu schützen.

9. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Da das erforderliche Artenschutzgutachten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplans noch nicht vorliegt, wird der Umweltbericht zunächst in einer vorläufigen Fassung erstellt. Das Artenschutzgutachten ist jedoch unverzichtbar für die vollständige Bewertung der Auswirkungen auf geschützte Arten und deren Lebensräume. Aus diesem

Grund wird der Umweltbericht im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht, sobald das Artenschutzgutachten vorliegt. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planungsentscheidung angemessen berücksichtigt werden.

10. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. In deren Rahmen entscheidet sich der Planungsträger für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

11. Umsetzung der Planung

Es sind keine besonderen Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung bzw. zur Realisierung etwa durch einen städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung soll nach derzeitigem Stand durch die kommunale Trägerschaft der Erschließung mit Anwendung des gesetzlichen Beitragsrechts erfolgen.

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden alle betroffenen Grundstücke durch die Ortsgemeinde oder die künftigen Bauherren erworben.

11.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und den Regelungen des Durchführungsvertrages ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die Kostentragung für sämtliche Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung sämtlicher Erschließungs- und Bauvorhaben im Geltungsbereich verbleibt beim künftigen Bauherrn und der Ortsgemeinde; Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.