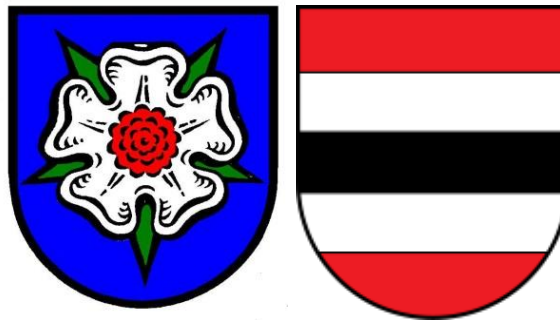


# Planungsverband „Gewerbe- und Industriepark Kießling“



## Bebauungsplan „Gewerbepark Kießling“

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>6</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	8
2.2.1 Vorhandene Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	8
2.2.2 Städtebauliches Konzept	9
2.2.3 Belange des Ortsbildes	9
2.3 Eigentumsverhältnisse	9
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	10
3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	12
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	14
3.4 Bestehendes Baurecht	15
<b>4. Fachplanungen und besonders zu berücksichtigenden Belange</b>	<b>15</b>
4.1 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete	15
4.2 Altlasten	15
4.3 Entwässerungskonzeption	16
4.4 Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	17
4.5 Belange des Natur- & Artenschutzes	18
4.6 Klimatische Belange	19
4.7 Weitere Umweltschutzbelange	20
4.8 Verkehrsbelange	20
4.9 Immissionsschutzbelange	21
4.10 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
4.11 Belange des Bergbaus	22
4.12 Technische Infrastruktur	23
4.13 Denkmalpflegerische Belange	23
<b>5. Wesentliche Planungsvarianten</b>	<b>23</b>

<b>6. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise</b>	<b>24</b>
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	24
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	25
6.1.3 Ver- und Entsorgungsanlagen	26
6.1.4 Anbauverbotszone	26
6.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze	26
6.1.6 Niederschlagsbewirtschaftung	27
6.1.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	27
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
6.2.1 Einfriedungen	27
6.2.2 Werbeanlagen	27
6.2.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	28
6.3 Landespflegerische Festsetzungen	28
6.4 Hinweise in den textlichen Festsetzungen	29
<b>7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>
<b>8. Kosten und Finanzierung</b>	<b>29</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz	29
-----------------------	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (roter Pfeil)	6
Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Luftbildunterlagerung	7
Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
Abb. 4: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	12
Abb. 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan VG Wirges	14
Abb. 6: Extremes Starkregenereignisses (SRI 10, 4 Std.)	18

## Anlagen

- **Umweltbericht** mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand Januar 2026
- **Fachbeitrag Artenschutz** gemäß § 44 BNatSchG, Freiraumplanung Diefenthal, Stand Januar 2026
- **Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung**, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Stand Juli 2025
- **Verkehrsuntersuchung** ehemalige Fliesenfabrik in Staudt, SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Stand Juli 2025
- **Orientierende geotechnische Untersuchung**, Kaiser Geotechnik GmbH, Stand Juli 2025

## 1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Auf dem Areal der Westerwälder Elektro Osmose Müller GmbH & Co. KG - im Folgenden OSMOSE KG genannt - beabsichtigen die Stadt Wirges und die Ortsgemeinde Dernbach, die bestehenden bislang industriell genutzte Flächen einer geordneten städtebaulichen Folgenutzung zu unterziehen und somit eine Industriebranche zu verhindern.

Die OSMOSE KG, deren Areal sich an der Kreisstraße K 148 zwischen den Siedlungsgebieten Staudt und Dernbach befand, ist im Jahr 2022 in die Insolvenz gegangen. Die Produktion des mehr als 100 Jahre alten Familienbetriebes musste daraufhin eingestellt werden. Bei der OSMOSE KG handelte es sich um einen Produktionsbetrieb / Keramikbetrieb, der Fliesen sowie Rohre aus dem Rohstoff „Ton“ herstellte.

Im Zuge des anhängigen Insolvenzverfahren wurde das Firmengelände inklusive der darauf befindlichen Hallen, Verwaltungsgebäude und sonstige Einrichtungen veräußert. Die in Mogendorf ansässige Kießling Immobilien GmbH & Co. KG - im Folgenden Kießling KG genannt - erwarb das ehemalige Firmenareal. Sie beabsichtigt die Errichtung eines Gewerbeparks auf dem ehemaligen Industrieareal.

Die bisherige Bebauung wurde unter Bergrecht errichtet. Ein Bebauungsplan im Bereich der ehemaligen Fa. OSMOSE existiert daher bisher nicht. Eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB liegt hier nicht vor. Der Planbereich wird daher nach der Entlassung aus der Bergaufsicht, die das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz durch Bescheid vom 10. April 2025 verfügt hat, als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung, z.B. u.a. durch Logistikbetriebe, wäre ohne Schaffung der bauleitplanerischen Zulässigkeitsvoraussetzung mittels eines Bebauungsplans mangels Privilegierung im Sinne von § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen bzw. die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angestrebte zukünftige Nutzung zu schaffen, ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist hier der Fall.

Da sich der geplante Geltungsbereich innerhalb der Gemarkung der Stadt Wirges und der Gemarkung der Ortsgemeinde Dernbach befindet, haben sich Vertreter der Stadt Wirges und Gemeinde Dernbach zu dem Planungsverband „Gewerbe- und Industriepark Kießling“ gemäß § 205 BauGB zusammengeschlossen. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

Dieser hat in seiner Verbandsversammlung am 20.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Kießling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wirges in der Nummer 7; Jahrgang 62; vom 12.02.2025 veröffentlicht. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde insbesondere aus Immissionsschutzgründen entschieden, von der Ausweisung eines Industriegebiets abzusehen und die Ausweisung eines „Gewerbeparks“ (hier Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) vorzusehen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs

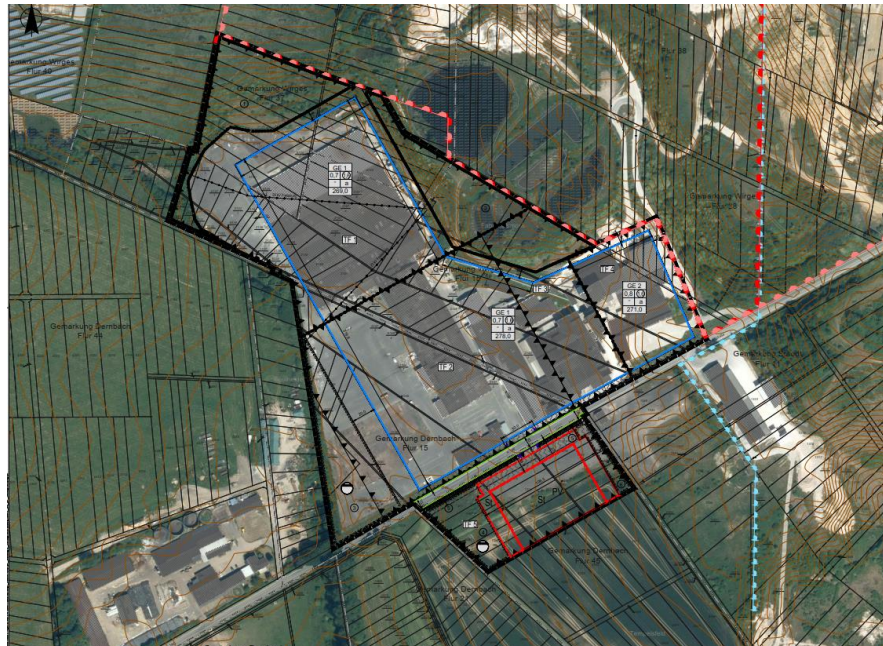
Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt nordöstlich der Ortsgemeinde Dernbach, südlich der Stadt Wirges, westlich der Ortsgemeinde Staudt und nördlich der Kreisstraße 148. Wie zuvor dargestellt, liegt der Geltungsbereich gemarkungsübergreifend in den Gemarkungen Wirges und Dernbach. Nordöstlich, östlich und südöstlich des Plangebiets schließen sich Ton-Abbaugelände sowie durch den Tagebau geprägte Flächen an.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (roter Pfeil)<sup>1</sup>**

Die Geltungsbereichsabgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Kaufgrundstücken der Kießling Immobilien GmbH & Co. KG. Weiterhin werden die bebauten Grundstücke (Tonlagerhallen und Tonaufbereitungsanlagen) der RFK GmbH & Co. KG im östlichen Bereich des Plangebietes im gegenseitigen Einvernehmen mitüberplant. Planungsziel für die die bebauten Flächen der RFK GmbH & Co. KG ist, dass nach einer (aktuell noch nicht absehbaren) Entlassung aus der Bergaufsicht diese Flächen dann ebenfalls für eine neue gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Zulässigkeit von neuen Vorhaben ist dann nach § 30 BauGB – und somit nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans - zu beurteilen. Der so abgegrenzte Geltungsbereich umfasst eine Plangebietsgröße von ca. 10,45 ha, siehe folgende Abbildung 2.

<sup>1</sup> Kartengrundlage: LANIS RLP: Topografische Karte DTK25 farbig



**Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Luftbildunterlagerung**



**Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Anlage der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.2025

## **2.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets**

### **2.2.1 Vorhandene Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung**

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist aufgrund der Vornutzung durch eine hohe Versiegelung von Grund und Boden aufgrund der vorhandenen Produktionshallen, Parkplätze, Lagerplätze, Verwaltungsgebäude, Tonlagerhallen und Tonaufbereitungsanlagen usw. geprägt.

Die verkehrliche Erschließung des beabsichtigten Gewerbeparks ist über eine (vorhandene) Anbindung an die Kreisstraße 148 sichergestellt. Die äußere Ver- und Entsorgung (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation, Schmutzwasserkanalisation, Vorfluter namensloses Gewässer) ist aufgrund der bergrechtlichen Vornutzung und durch den bereits vorhandenen Bestand gesichert.

Im Nord-Osten des Plangebiets befinden sich Böschungsbereiche zum angrenzenden Tonabbaubetrieb Timpel sowie zwei kleinere, durch den Tagebau entstandene und für den ehemaligen Produktionsbetrieb der OSMOSE KG erforderliche Gewässer (ehemaliger Speicherteich I zur Bereitstellung von Produktionswasser). Weitere durch den Tagebau entstandene Gewässer (Großklärteich, Vorklärbecken, Speicherteich II) befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Das aus dem o.a. Großklärteich überlaufende Wasser wird über die nördlichen Böschungsflächen des Plangebiets per Graben in den westlich an das Plangebiet angrenzenden, namenlosen Vorfluter (Gewässer 3. Ordnung) abgeleitet.

Im Nordwesten schließt das Plangebiet nach ca. 100 m Landwirtschaftsfläche an ein weiteres Gewerbegebiet an. Östlich und südöstlich schließen sich Ton-Abbaugelände sowie durch den Tagebau geprägte Flächen an den Geltungsbereich an.

Westlich des Plangebiets befindet sich an der Kreisstraße 148 gelegen der Klosterhof Maria Hilf sowie weitere landwirtschaftliche Flächen.

Im Süden wird der Geltungsbereich zum Teil durch die Kreisstraße 148 begrenzt. Teilflächen des Geltungsbereiches gehen aber über die Kreisstraße hinaus und umfassen unter Einbeziehung dieses Bereichs der Straße den geschotterten, ehemaligen Betriebsparkplatz und hieran direkt angrenzende Landwirtschaftsparzellen.

## 2.2.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Schaffung eines Gewerbeparks auf Grundlage der bereits vorhandenen Infrastruktur Bebauung und Erschließung sowie die Errichtung von Ergänzungs-, Ersatz- und Umbauten. Ziel ist es dabei, hier zukünftig verschiedene (nicht erheblich belästigende) Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Die Nachfrage nach Gewerbestandorten ist in der Region weiterhin sehr hoch. Dezidiertes Planungsziel ist darüber hinaus die Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen. Durch die Insolvenz der OSMOSE KG sind Ende 2022 eine große Arbeitsstätte und damit ca. 130 Arbeitsplätze in der Verbandsgemeinde Wirges verloren gegangen. Einerseits soll mit der vorliegenden Planung dieser Verlust kompensiert werden, andererseits die Voraussetzungen geschaffen werden, den derzeit „schlafenden Wirtschaftsstandort OSMOSE“ neu, innovativ und zukunftsorientiert mit neuen Arbeitsplätzen für die breite Bevölkerung wieder aufzustellen.

Aufgrund der siedlungspipheren, aber trotzdem verkehrsgünstigen Standortlage des Plangebiets sowie des bisherigen unternehmerischen Logistik-Schwerpunkts der Kießling KG weist dieses darauf hin, dass die derzeitige Eigentümerin gewisse Präferenzen hat, das Plangebiet für Logistikunternehmen zu nutzen. Diese mögliche Schwerpunktsetzung wurde methodisch, um auf der „sicheren Seite zu sein“, auch als sogenannter „Worst-Case“ für die Betrachtung der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung und der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Planungsrechtlich sind im Plangebiet aber allgemein „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Unzulässig sollen dagegen Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sein, siehe Punkt 6.1 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“.

## 2.2.3 Belange des Ortsbildes

Aufgrund der bereits stark anthropogenen Vorprägung des Plangebiets, der gegebenen Topografie – Muldenlage gegenüber dem Siedlungsbereich der Stadt Wirges und den östlichen Aufschüttungen des Tonabbaus – sowie der peripheren Lage außerhalb von Orts- / Siedlungsbereichen werden keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild der angrenzenden Gemeinden erwartet.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksparzellen des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich nahezu ausschließlich im Eigentum der Kießling KG. Lediglich das Teilbaugebiet GE 2 im südöstlichen Bereich des Plangebietes (hier) mit den weiter in Betrieb des angrenzenden Tontagebaus „Timpel“ befindlichen Tonlagerhallen und Tonaufbereitungsanlagen steht im Eigentum der RFK GmbH & Co. KG.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass *„jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt“* bedeuten soll.<sup>1</sup>

Das Gelände der OSMOSE KG befindet sich – wie dargestellt – in den Gemarkungsgebieten der Stadt Wirges sowie der Ortsgemeinde Dernbach. Beide Gemeinden gehören dem freiwilligen kooperierenden Mittelzentren an (Z 40; Verdichtungsraum Montabaur; Landesentwicklungsprogramm – LEP IV). Aufgrund dessen haben diese damit eine Bedeutung, die der eines zentralen Ortes ähnelt. Mit einer Entfernung von ca. 5 km vom ehemaligen Standort der OSMOSE KG nach Montabaur (Autobahnzubringer A3; A 48; ICE-Bahnhof Montabaur usw.) handelt es sich bei der Gewerbefläche „alte OSMOSE“ um eine bevorzugte bzw. vorrangig zu entwickelnde Gebietsfläche gemäß den Zielen des LEP IV. Die kurze Distanz zum überregionalen Verkehrsnetz (Bundesautobahn A3 / A 48; Schnellfahrstrecke Köln – Frankfurt) verstärkt zudem die Bedeutung des Standorts.

Nach Z 31 ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme grundsätzlich landesweit zu reduzieren. Dabei ist der Innenentwicklung – dies umfasst u. a. die Wiedernutzung von Brachflächen – ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Z 31 des LEP wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

In Anlehnung an Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Vorliegend wird eine bereits bestehende Infrastruktureinheit an einer erschlossenen Verkehrsanlage (Kreisstraße) einer sinnvollen und gebietsverträglichen Folgenutzung zugeführt.

Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden (G 52). Rheinland-Pfalz verfügt über ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung in allen Landesteilen. Vor diesem Hintergrund ist ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Bei entsprechenden Planungen sind Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen. Genau damit wird dieser G 52 des LEP IV hier vorgelebt. Eine Brachfläche soll hier wieder als hochwertiger „Wirtschaftsstandort“ aktiviert werden.

Nach Z 111 ist Niederschlagswasser, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern. Hier ist allerdings eine gezielte Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheiten (Ton) nur sehr eingeschränkt bzw. nicht möglich. Deshalb wird das separat erfasste

<sup>1</sup> LEP IV, S. 76

Niederschlagswasser nach entsprechender Rückhaltung gedrosselt in das namenlose Gewässer 3. Ordnung eingeleitet.

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden (G 113). Eine Bauleitplanung soll dabei nach Z 115, sofern städtebaulich erforderlich, die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen sichern. Diesen Anforderungen wird die beabsichtigte Planung gerecht. Das Plangebiet liegt außerhalb der Darstellungen von Luftaustauschbahnen / Wirkräumen gemäß LANIS<sup>1</sup>. Allerdings ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads davon auszugehen ist, dass sich das Plangebiet außerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums und Luftaustauschbahnen befindet.

Nach Z 87 sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisung für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern. Der Geltungsbereich liegt im Südwesten (südlich der K 148) in geringem Umfang in einem regionalen Grünzug. Die betroffene Fläche ist aktuell zum Teil landwirtschaftlich genutzt, zum Teil bereits als geschotterter Betriebs-Parkplatz angelegt und als solcher genutzt. Zur Sicherung der Bestandssituation soll die Fläche im Westen als Grün- / Rückhalteflächen genutzt und im Osten als Parkplatz wieder angelegt werden, randlich eingegrünt werden und frei von Hochbauten bleiben.

Gemäß Z 102 sind natürliche und naturnahe Oberflächengewässer landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen. Ein namenloses Gewässer grenzt westlich des Geltungsbereichs an. Durch eine verstärkte Rückhaltung (und bei Bedarf Reinigung) von Oberflächenwasser des Plangebiets soll dieses Gewässer entlastet, die zukünftige Einleitungsmenge in dieses Gewässer gegenüber der bisherigen Einleitungsgenehmigung erheblich verringert und gleichfalls zeitlich verzögert eingeleitet werden.

Entsprechend Z 109 sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Hochwasserschutz durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern. Zur Sicherung des Geltungsbereichs vor Hochwasser erfolgt eine Ausweisung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der Schutz des Bodens soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie Bodenversiegelung sollen vermieden bzw. minimiert werden (siehe G 112 zu Kapitel 4.3.3 „Boden“). Zu den Planungsauswirkungen auf das Schutzgut Boden wird auf den Umweltbericht verwiesen.

<sup>1</sup> LANIS RLP: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 11.08.2025

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Ziele, Grundsätze und die Begründung/ Erläuterung des RROP wiedergegeben.

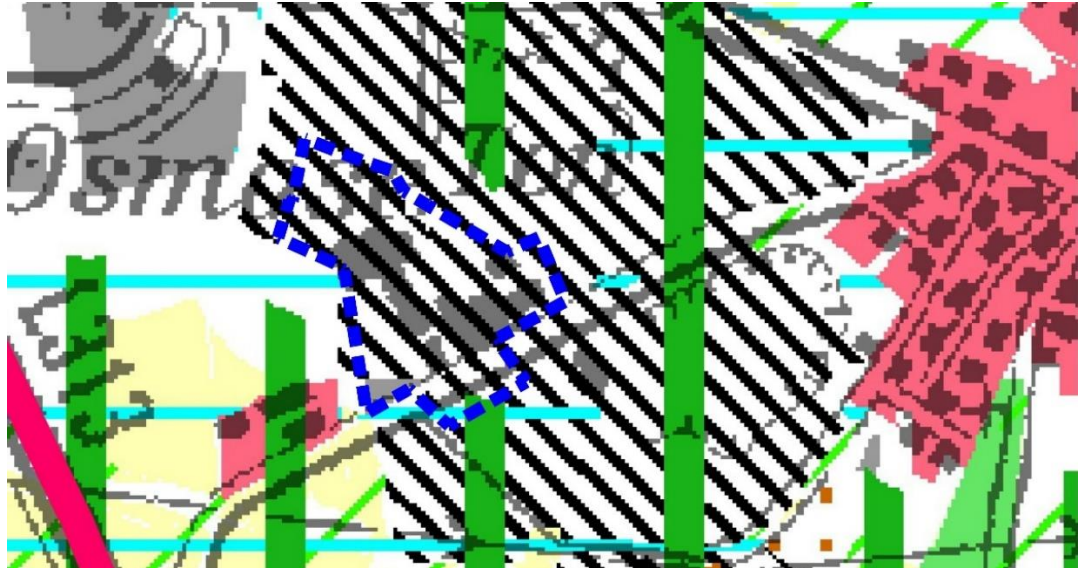


Abb. 4: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)<sup>1</sup>

Das Plangebiet (blau-gestrichelte Umgrenzung) wird von den folgenden Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 überlagert:

- Vorranggebiet Rohstoffabbau, schwarze Schraffur (Gesamtgebiet) (Z 92)
- Regionaler Grünzug, grüne Schraffur (nur ein kleiner Teilbereich) (Z 53)
- Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, hellblaue Schraffur (Teilbereich)
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (außerhalb)

Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereichs mit dem „**Vorranggebiet Rohstoffabbau**“ ist Z 92 betroffen. Da die Planungsabsichten der Stadt Wirges sowie der Ortsgemeinde Dernbach, welche der kommunalen Planungshoheit unterliegen, nicht im Einklang mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung stehen, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Obwohl die Bestandsbebauung bereits einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließt, haben nach Z 92 des RROP Mittelrhein Westerwald 2017 in den Vorranggebieten Rohstoffabbau – ohne ein entsprechendes Verfahren – Nutzungsänderungen zu unterbleiben, die einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließen. **Der Antrag auf Zielabweichung wurde am 11.08.2025 gestellt.**

Aufgrund einer kleinflächigen Überlagerung des südwestlichen Geltungsbereichs mit einem regionalen Grünzug ist Z 53 potenziell betroffen. Gemäß G 52 dienen „*Regionale Grünzüge [...] dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.*“ Gemäß Z 53 sind „*neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben [...] innerhalb der regionalen*

<sup>1</sup> Verbindlich seit dem 11. Dezember 2017

*Grünzüge nicht zulässig.*“ Wie bereits zum LEP IV erläutert, ist der überlagerte Bereich bereits im Bestand zum Teil versiegelt (Parkplatz). Zur Sicherung der Ziele des Regionalen Grünzuges wird die Fläche weiterhin von größeren Hochbauten freigehalten. Innerhalb des Überlagerungsbereichs mit dem regionalen Grünzug sind im Bebauungsplan nur Pflanzflächen / Parkplätze festgesetzt bzw. zulässig. Lediglich Rückhalte- und Versickerungsbecken und Parkplätze mit überstellten Photovoltaik-Anlagen werden für den Bereich zugelassen und stehen u. E. nicht im erheblichen Widerspruch zu den Belangen des regionalen Grünzuges.

G 35 des RROP Mittelrhein-Westerwald weist darauf hin, dass günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung insbesondere an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung vorherrschen. Nach der Begründung / Erläuterung zu G 35 soll die weitere gewerbliche Entwicklung räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs erfolgt potenziell eine kleinflächige Überlagerung mit einem **Vorbehaltsgebiet** für den **Grundwasserschutz**. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Sicherung des Grundwassers gegen schädliche Eintragungen unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung als PKW-Parkplatz. Zudem wird der südwestliche Teilbereich als Regenrückhaltebecken ausgebaut. Bei Bedarf erfolgt eine Reinigung des hier anfallenden Oberflächenwassers, sodass hierdurch ebenfalls Schadstoffeinträge ins Grundwasser vermieden werden.

Gemäß Besprechung mit der Landesplanung der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.11.2023 stellen mit Ausnahme des o.a. Z 92 „Vorranggebiet Rohstoffabbau“ die übrigen betroffenen Ziele / Grundsätze nach erster Einschätzung des Referats für Landesplanung keine größeren Konflikte dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft **5.1 Kannebäckerland**, die durch folgende Nutzungen/ prägende Merkmale charakterisiert ist:

- Tonabbau,
- ehemalige Bergwerke,
- Töpfereien,
- Ortsbilder,
- noch in Resten vorhandene Obstwiesen und
- kleinteilige Grünlandnutzung.

Gemäß G 57 sollen in den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.

Die Belange der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 5.1 Kannebäckerland werden nicht erheblich betroffen. Zum einen soll das Plangebiet auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche entwickelt werden; es werden somit keine

zusätzlichen wertvollen Flächen der historischen Kulturlandschaft entfremdet. Zum anderen trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes dazu bei, gewerbliche Gebäude und ihre Lagerflächen einer zukunftsweisenden Nutzung zuzuführen. Somit wird vermieden, dass sich brachliegende Flächen negativ auf das Landschaftsbild auswirken und so städtebauliche Missstände entstehen.

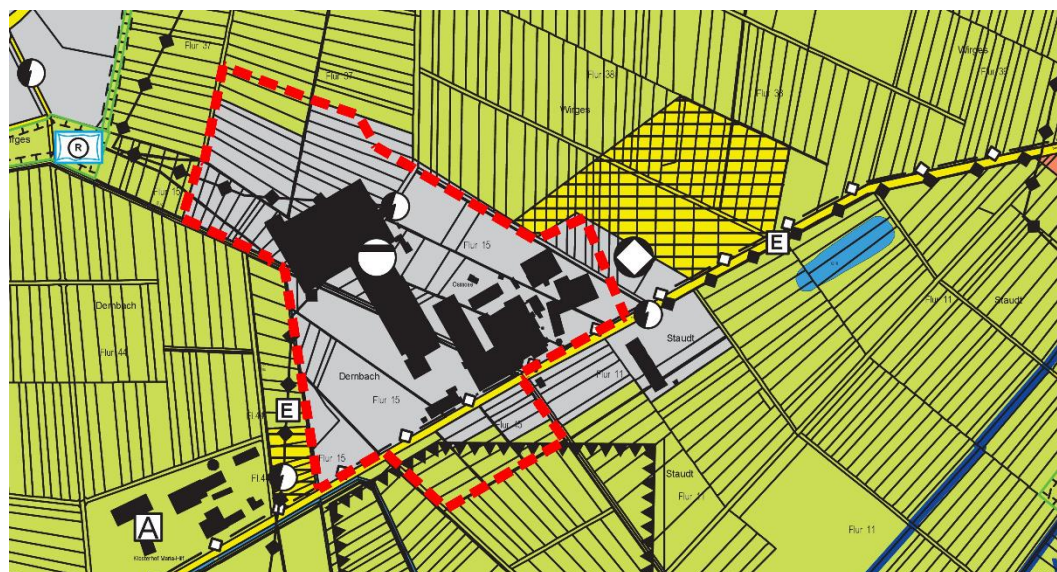
Die Stadt Wirges und die Ortsgemeinde Dernbach sind Mittelzentren im Netz der zentralen Orte entlang von überregionalen Verbindungsachsen. Gemäß G 20 sollen „Zentrale Orte [...] als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.“ Gemäß G 21 soll „In den zentralen Orten [...] durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

In der „Begründung/Erläuterung zu G 20 bis G 22“ heißt es:

- „Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.
- Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen und erleichtert den Schutz vor Immissionen.
- (...).“

Mit der vorliegenden Planung wird eine Brachfläche in eine neue Nutzung überführt und reaktiviert. Aufgrund der Inanspruchnahme anthropogen vorgeprägter und weitestgehend versiegelter Flächen, welche bereits erschlossen sind, wird den Grundsätzen G 20 und G 22 gefolgt.

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abb. 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan VG Wirges<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Wirksam seit 30.08.2017, Geltungsbereichsabgrenzung rot gestrichelt.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges von August 2017 stellt den Geltungsbereich zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen Randbereich sowie in der nordwestlichen Spitze wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Flächennutzungsplan unterliegt indes nicht der sogenannten „Parzellenschärfe“. Eine bestimmte Über- oder Unterschreitung der farblichen Darstellungen bzw. Abgrenzung der Nutzungsart ist daher möglich. Vorliegend entspricht der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Kießling“ dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

### 3.4 Bestehendes Baurecht

Im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans ist – wie eingangs bereits dargestellt – nach der Entlassung aus der Bergaufsicht kein Bebauungsplan vorhanden. Bei Gewerbegebieten handelt es sich nicht um Vorhaben, welche den §§ 34, 35 BauGB zugeordnet werden können. Eine Privilegierung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sowie eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB sind ebenfalls nicht ersichtlich.

## 4. Fachplanungen und besonders zu berücksichtigenden Belange

### 4.1 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen (hier Wasserschutzgebiete & Heilquellenschutzgebiete) liegen im Plangebiet und dessen hier relevantem Umfeld nicht vor.

In einer Entfernung von ca. 370 m gen Südosten befindet sich das Wasserschutzgebiet „Brunnen Staudt“, Zone III B.

Auswirkungen auf diese angrenzenden Gebiete sind durch die geplante Nutzung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

### 4.2 Altlasten

Gemäß Schreiben vom 16.03.2010 der SGD Nord befindet sich eine als alllastverdächtig eingestufte Fläche im Süden des Geltungsbereichs mit der Reg-Nr. 14310081208. Durch die Gutachterin „Wasser und Boden GmbH“ wurde im September 2010 eine Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche durchgeführt. Hierzu wurde sowohl eine historische Recherche als auch eine Begehung mit drei Rammrohrsondierungen vorgenommen. Die erfolgten Auffüllungen erfolgten gemäß der befragten Zeitzeugen mit Abraummaterial aus der benachbarten Tongrube.

Im Ergebnis wird im Gutachten festgehalten, dass „es sich nicht um eine Altlastver[dachts]fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG [handelt]. Der Verdacht gemäß § 2 Abs. 2 und Abs 4 BBodSchG konnte nicht verifiziert werden, da auch keine schädlichen Verunreinigungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG nachweisbar waren.“

### 4.3 Entwässerungskonzeption

Zur Entwässerung der Plangebiets wurde ein Entwässerungskonzept durch die Kocks Consult GmbH im Oktober 2025 aufgestellt, siehe Anlage der Begründung.

Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 16.10.2002 wurden im Bestand bereits zwei Einleitstellen in den an das Plangebiet angrenzenden namenlosen Graben mit insg. 704 l/s genehmigt<sup>1</sup>. Über diese wird das Niederschlagswasser in den ca. 400 m entfernten Aubach weitergeführt.

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser soll weiterhin über einen separaten, privaten Schmutzwasserkanal (aktuell DN 150<sup>2</sup>) bis zum öffentlichen Mischwasserkanal (DN 200) der VG Werke abgeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Aubach abgeführt.

Das separat erfasste Niederschlagswasser wird nach entsprechender Rückhaltung - und bei Bedarf Reinigung - gedrosselt in das namenlose Gewässer 3. Ordnung eingeleitet. Der im Entwässerungskonzept vorgesehene Drosselabfluss in den Vorfluter beträgt 107 l/s.

Während die als unbelastet zu bewertenden Flächen (Dachflächen baulicher Anlagen und PKW-Stellplätze südlich der K 148) der Belastungskategorie 1 zugeordnet werden und keine Vorreinigung benötigen, sind die Hof, Lager- und Verkehrsflächen als potenziell belastete Flächen der Belastungskategorie 2 zuzuordnen, sodass eine Vorreinigung erforderlich wird. Die Verwendung durchlässiger Straßenbeläge innerhalb des Baugebiets GE 1 ist aus diesem Grund nicht möglich. Über dezentrale technische Regenwasserbehandlungsanlagen (Filteranlagen etc.) wird gewährleistet, dass nur gereinigtes Wasser in das Regenrückhaltebecken (RRB) und in den Vorfluter geleitet wird.

Gemäß der geotechnischen Untersuchung der Kaiser Geotechnik GmbH vom 07.07.25 sind ohnehin die *„Versickerungsbedingungen [...] aufgrund der anthropogenen Bodenmassen, welche aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten a priori als ungeeignet anzusehen sind und der äußerst gering durchlässigen bindigen Deckschichten aus Ton und Schluff mit kf-Werten (Erfahrungswerten) in der Größenordnung von <10<sup>-9</sup> m/s bis 10<sup>-7</sup> m/s (nach DIN 18 130: nahezu völlig wasserundurchlässig bis schwach durchlässig) aus gutachtlicher Sicht als sehr ungünstig zu bewerten.“*

Die Stellplatzflächen und deren Zufahrten, Fußwege und ähnliche Freianlagen im Süden des Plangebiets sind hingegen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von  $\geq 0,7$  herzustellen.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswasser könnte darüber hinaus über eine Dachbegrünung und die Sammlung z.B. über Zisternen erfolgen und anschließend als Brauchwasser weiterverwendet (z.B. zur Grünanlagenbewässerung) werden. Aus der Wasserbilanz des o.a. Entwässerungskonzepts geht zudem hervor, dass

<sup>1</sup> gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 16.10.2002

<sup>2</sup> gemäß wasserrechtlicher Genehmigung zur Kreuzung des namenlosen Vorfluters vom 16.10.2002

mit einer Dachbegrünung die geringeren Verdunstungsrate bzw. Grundwasserneubildungsrate im Vergleich zum Bestand aufgrund der zusätzlichen Versiegelung kompensiert werden kann. Da großflächige bauliche Anlagen im Plangebiet vorhanden sind, die statisch nicht für eine Dachbegrünung ausgelegt sind, und nicht absehbar ist, ob und wann diese durch Neubauten ersetzt werden, wurde auf eine Verpflichtung zur Dachbegrünung im Rahmen des Bebauungsplans abgesehen, dies vor allem auch deshalb, weil die „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ des Umweltberichts auch ohne zwingende Festsetzung einer Dachbegrünung ausgeglichen ist.

#### 4.4 Überschwemmungsgefährdung / Starkregen-/ Sturzfluteneignisse

Wie zuvor dargestellt, soll eine Niederschlagsbewirtschaftung über zwei Regenrückhaltebecken erfolgen. Gegenüber den bisher genehmigten Regenwassereingleitungsmengen in das namenslose Gewässer erfolgt eine erhebliche Verringerung und Verzögerung des Regenwasserabflusses. Somit wird planungsbedingt keine Verschärfung der Starkregensituation gegenüber dem Status Quo hervorgerufen. Unabhängig davon erfolgt eine Bebauung von bereits in Anspruch und bebauten Siedlungsflächen, sodass bereits aus diesem Grund keine planungsrelevanten negativen Auswirkungen bei Niederschlägen zu erwarten sind.

Im Nord-Osten des Plangebiets befinden sich die bereits beschriebenen Böschungsbereiche zum angrenzenden Tonabbaubetrieb Timpel und ein durch den Tagebau entstandenes und topografisch zum Plangebiet höher gelegene Gewässer (Großklärteich, Vorklärbecken, Speicherteich II), welche sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Sturzflutgefährdung des tiefergelegenen Plangebiets ist bei einem potenziellen Dammbbruch des o.a. Großklärteichs planerisch zu berücksichtigen bzw. zu behandeln. Anhand der geotechnischen Untersuchung<sup>1</sup> der Kaiser Geotechnik GmbH wurde die Standsicherheitssituation an dem vermeintlich ungünstigsten und somit maßgebenden Dammquerschnitt der im Norden und Osten des Plangebietes, unmittelbar angrenzenden, morphologisch deutlich höher gelegene Teichkläranlage mit Großklärteich, Vorklär- und Beruhigungsbecken sowie Speicherteichen untersucht. *„Anhand der durchgeführten Berechnungen [...] konnte unter der Annahme eines dichten Teichsystems ohne hydraulische Kurzschlüsse noch soeben eine ausreichende Standsicherheit bei einer Böschungsneigung von 1 : 2 nachgewiesen werden. Werden aufgrund des fehlenden Platzangebotes für die geplante Bebauung steilere Böschungen notwendig, so müssen zur Gewährleistung der Standsicherheit Stützkonstruktionen vorgesehen werden.“*

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Aus der Sturzflutenkarte<sup>2</sup> des Landesamts für Umwelt RLP geht hervor, dass bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.) es im Westen des Plangebiets zu Einstauungen bis 0,5 m Tiefe, in geringem Umfang bis 1 m Tiefe kommt. Die Fließgeschwindigkeiten liegt größtenteils bei bis zu 1,0 m/s, vereinzelt bei bis zu 2 m/s. Das Wasser fließt in Richtung K148 und Süd-Westen ab. Ab 30 cm

<sup>1</sup> Stand: 07.07.2025

<sup>2</sup> Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutenkarte <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutenkarte>, Stand 18.06.2025

Wassertiefe und einer Fließgeschwindigkeit ab 0,2 m/s besteht die Gefahr, dass sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.<sup>1</sup>

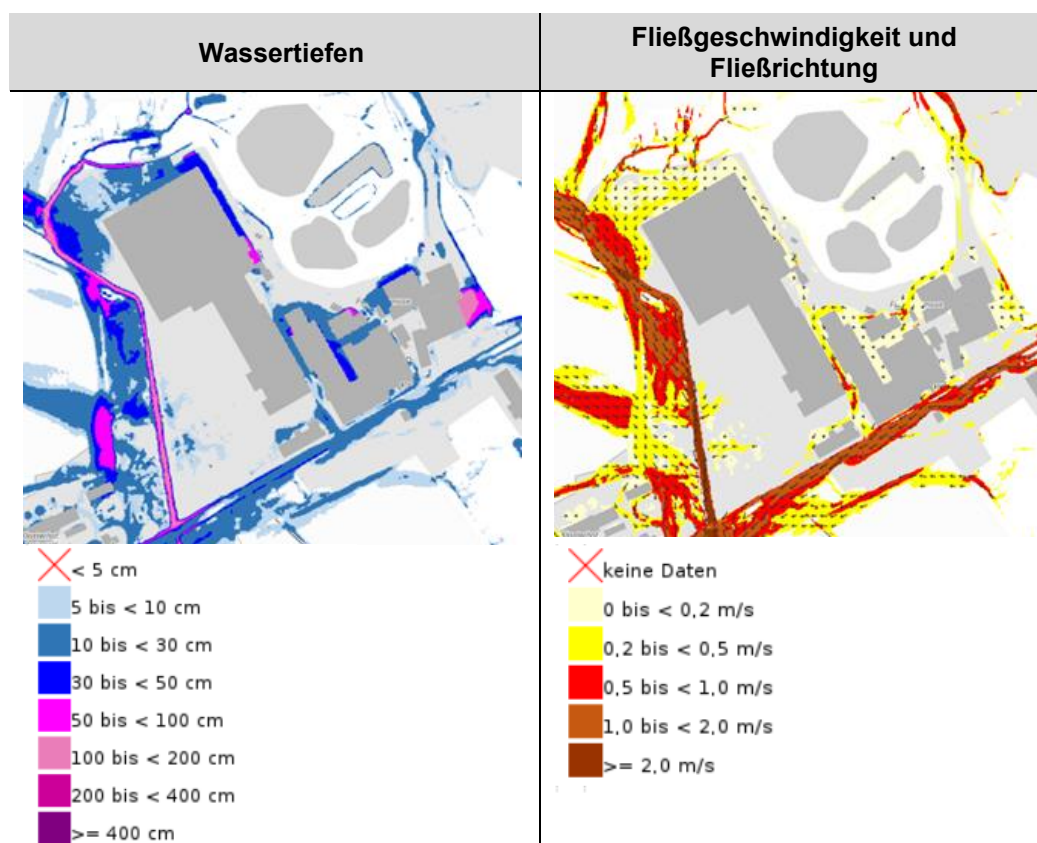


Abb. 6: Extremes Starkregenereignisses (SRI 10, 4 Std.)<sup>2</sup>

#### 4.5 Belange des Natur- & Artenschutzes

Naturschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG Rheinland-Pfalz geschützte Biotope sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Zum Bebauungsplan wurde im Januar 2026 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, siehe Anlage der Begründung. Hierzu wurden von März bis Juni 2025 vier Begehungen des Planungsraumes bei günstigen Wetterbedingungen in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden durchgeführt. Außerdem erfolgte eine Nachsuche nach Greifvogelhorsten in laubfreiem Zustand der Vegetation am 05.03.2025. Es konnten keine Horste innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgestellt werden. Da keine bedeutsamen Rastplätze oder Überwinterungsgebiete im Plangebiet vorhanden sind, wurde eine Zug- und Wintervogelerfassung nicht erforderlich.

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutengefahrenkarten – Hintergrundinformationen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutengefahrenkarten/hintergrundinformationen>, Stand: 18.06.2025

<sup>2</sup> Landesamt für Umwelt (LfU) RLP: Sturzflutenkarte, Stand 01.07.2025

Kartierungen zur Erfassung der Tagfaltervorkommen und Reptilien erfolgten bei günstigen Wetterbedingungen. Zur Erfassung der Reptilien wurden neben der optischen Bestandskontrolle auch 10 künstliche Verstecke an geeigneten Standorten im Bereich des Gewerbegebietes mit Lagerplatz und im Randbereich des Parkplatzes südlich der Kreisstraße ausgebracht. Zusätzlich erfolgten am 26.05.2025 und 26.06.2025 Begehungen mit Fledermausdetektor.

Potenziell mögliche Artvorkommen wurden aus der Habitatstruktur des von der Planung betroffenen Bereiches abgeleitet. Eine Strukturkartierung zur Erfassung der Habitategignung für artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgte daher ebenfalls im Zuge der oben genannten Kartierungen. Während der Begehungen wurden alle im Gebiet angetroffenen Arten notiert und den Lebensräumen zugeordnet. Dazu führt der Gutachter aus:

*„In den Gewässern des angrenzenden Tagebaus sind Vorkommen des Kammmolches vorhanden. Im Bereich der aktuellen Abbauflächen im Norden des Tagebaus sind auch Vorkommen der Gelbbauchunke vorhanden. Diese Vorkommen liegen aber außerhalb der Wirkbereiches der Planung.“*

Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass *„durch den Eingriff zwar einzelne Individuen ubiquitärer und häufiger Vogelarten durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sind, die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind aber nicht erfüllt. Die Populationen der betroffenen Arten verbleiben aufgrund der zu erwartenden Projektauswirkungen und der vorhandenen Ausweichbiotope sowie die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Durchführung des Projektes in einem günstigen Erhaltungszustand.“*

Die dargestellten Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkt D. Hinweise, hier „Artenschutz“ und den Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

#### **4.6 Klimatische Belange**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen. Eine dichte Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln, was bedeutet, dass starke versiegelte und dicht bebaute Bereiche (insb. Siedlungsbereiche) sich tagsüber stärker aufwärmen und sich nachts weniger abkühlen; der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folgen sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung auch negative Folgen für das Umland.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine Bestandsbebauung erheblich anthropogen vorgeprägt. Dem Plangebiet kann

dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine geringe Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen werden. Es ist Teil eines versiegelten Siedlungsbereich und somit erheblich vorbelastet.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. durch Reaktivierung einer Brachfläche, qualitative und quantitative Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen, randliche Eingrünung zur offenen Landschaft).

#### **4.7 Weitere Umweltschutzbelange**

Für weitere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### **4.8 Verkehrsbelange**

Die Auswirkungen der beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Plangebiets auf die Belange des Verkehrs wurden mit der Verkehrsuntersuchung vom Juli 2025 des Büros SCHLOTHAUER & WAUER im Wege einer Prognose der zukünftigen Beschäftigten-, Besucher- und Schwerlastverkehre und deren verkehrliche Auswirkungen ermittelt, siehe Anlage der Begründung. Angenommen wurde hierbei der Worst-Case-Fall (Ansiedlung eines reinen Logistik- und Transportunternehmens im gesamten Plangebiet).

Der im aufzustellenden Bebauungsplan ausgewiesenen gewerblichen Fläche sind im Worst-Case-Fall bis zu 680 Kfz / 24h zusätzlichen Fahrten zuzurechnen (häufig Quell- und Zielverkehr), wovon rund zwei Drittel dem Schwerlastverkehr zuzuordnen sind. Aufgrund der räumlichen Lage außerhalb von Staudt und direkt an der L313 (mit Anschlüssen an Wirges und Montabaur) werden die Zu- und Abfahrten häufig auf die jeweiligen Richtungen verteilt. Das erzeugt erhöhte Belastungswerte auf den jeweiligen Fahrrichtungen, ist jedoch aufgrund eines möglichen Mehrschicht-Betriebs stärker über den ganzen Tag verteilt. Dadurch kommt es weniger in den typischen Spitzstunden zu Überlastungen, sondern eher in den Randzeiten morgens und abends. Auch Beschäftigten- und Besucherverkehre werden weniger zu bestimmten Zeiten stärker an- und abreisen, sondern sich vielmehr über den Tag verteilen. Hier wird gemäß Betrachtungsfall eine Verteilung stärker (rund 60 %) in Richtung Osten, Ortsgemeinde Staudt, verlaufen.

Aufgrund des in Randlage liegenden Geländes sowie der aktuell geringen Belastungswerte am untersuchten Knotenpunkt und den Querschnitten ist ausweislich des Gutachtens insgesamt mit nur sehr geringen bis keine Störungen im Verkehrsablauf zu rechnen.

Die verkehrlichen Auswirkungen, hier in Form des Worst-Case-Falls analysiert, werden durch das Gutachterbüro insgesamt als verkehrsverträglich eingeschätzt, sodass einer Umsetzung bzw. weiteren Entwicklung gemäß Bebauungsplan aus verkehrlicher Sicht keine Hindernisse entgegenstehen.

**ÖPNV-Anbindung, Fuß- und Radverkehre:** Die nächste Anbindung des ÖPNV befindet sich nach ca. 10 min. Fußweg 850 m südlich an der Straße „Ritzmühle“ (L313). Die Haltestelle „Dernbach Abzweigung“ dient der Bus Nr. 420, Strecke Montabaur – Hachenburg, an. Eine weitere Haltestelle „Staudt Bahnhofstraße“ befindet sich nach ca. 20 min. Fußweg 1,2 km Nord-östlich des Geltungsbereichs in der Bahnhofstraße des Ortes Staudt. Die Haltestelle dient der Bus 463, Strecke Montabauer ICE-Bahnhof – Oberroßbach, an.

Ein Fuß- / Radweg existiert entlang der K 148 außerorts nicht.

Aufgrund der geplanten / zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Lage und Erschließung des Plangebiets sind diese Verkehre sehr untergeordnet.

#### 4.9 Immissionsschutzbelange

Zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange innerhalb des Gewerbegebiets und in der direkten Umgebung wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> des Ingenieurbüros Pies GmbH durchgeführt, siehe Anlage der Planbegründung. Dessen wesentliche Ergebnisse werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben:

Auf Basis der durchgeführten Immissionsprognose wird eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 empfohlen, welche Eingang in die Planzeichnung und Textfestsetzungen gefunden hat (siehe Tz. A. 6.2). Bei Beachtung der ermittelten Emissionskontingente ergeben sich unter Beachtung der Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen innerhalb von benachbarten und schützenswerten Immissionsorten.

Bei der Betrachtung von Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet wurde festgestellt, dass zur Tageszeit bis in eine Tiefe von ca. 22 m ab Plangebietsgrenze (betrifft das DG) ein Tagesorientierungswert von  $\geq 65$  dB(A) vorliegt. Für die Nachtzeit wurde festgestellt, dass bis in eine Tiefe von ca. 28 m ab Plangebietsgrenze (betrifft das DG) zur Straße Beurteilungspegel von  $\geq 55$  dB(A) vorliegen.

Zusätzlich wurde anhand von Rasterlärmkarten auch der maßgebliche Außenlärm der Verkehrsgeräusche entsprechend der DIN 4109, 2018 bestimmt. Im GE-Bereich liegt ein Lärmpegelbereich von IV bis VI (Nahbereich zur K148) vor.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu erhalten, müssen anhand der ermittelten Außenlärmpegel geeignete Bausubstanzen gewählt werden und ggf. schalldämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorgesehen. Dies wurde unter Tz. 6.1 „Passive Lärmschutzmaßnahmen“ festgesetzt.

Außerdem zeigt die Immissionsberechnung und Beurteilung der plangebietsbezogenen Fahrverkehre nach der 16. BImSchV, dass für alle relevanten Immissionssorte und Stockwerke (hier der Klosterhof Maria Hilf im Westen und die im Nahbereich der K 148 untersuchten Immissionsorte [Anz. 17] im Bereich der Ortslage Staudt) die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) bzw. nachts 49 dB(A) für ein Allgemeines / Reines Wohngebiet und 64 dB(A) tags bzw. nachts 54 dB(A) für

<sup>1</sup> Stand: 23.07.2025

Mischgebiete an allen Immissionsorten bereits durch den Bestandsverkehr überschritten werden. Durch die im Worst-Case Fall eines reinen Logistikbetriebs planungsbedingt resultierenden zusätzlichen Fahrverkehre werden aber an allen Immissionsorten keine Pegelerhöhungen von  $\geq 2,1$  dB ermittelt; erst ab diesem Wert handelt es sich um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV, die für deren Anwendung und damit für etwaige Schutzmaßnahmen relevant ist. Tatsächlich wird also sogar unter den o.a. Worst-Case-Annahmen keine „wesentliche Änderung“ von öffentlichen Straßen ausgelöst. Daher bestehen im Zusammenhang mit der Planung keine Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen im Planungsumfeld.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen damit bei Beachtung der genannten Maßnahmen des Gutachtens in Bezug auf die Verkehrsgeräuschsituation gegen das Planvorhaben keine Bedenken.

#### **4.10 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Zum Belang „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ wurde bereits beschrieben, dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und zur planerischen Konfliktbewältigung eine Lärmemissionskontingentierung sowie Außenbauteile gemäß den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' festgesetzt wurden (siehe Kapitel 4.9 - Immissionsschutzbelange). Außerdem wurde das Baufenster im Wesentlichen auf die vorhandene versiegelte Fläche beschränkt, sodass eine Überflutungsgefährdung aufgrund der nordöstlichen Speicher- / Klärteiche, ggf. ausgelöst durch Hangrutsch, vermieden werden kann.

Es liegen keine weiteren Anhaltspunkte vor, dass der beabsichtigte Bebauungsplangesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nachteilig betrifft. Auch die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Das Vorhaben wird nach dem aktuellen Stand der Technik geplant und hergestellt werden.

#### **4.11 Belange des Bergbaus**

Das an der Erdoberfläche befindliche Areal der OSMOSE KG bzw. der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes überdeckt die Bergwerksfelder „Timpel“ (149) und „Junker“ (152). Die Rechte an den Bergwerksfeldern werden von der RFK GmbH & Co. KG ausgeübt. Diese hat sich zivilrechtlich dazu verpflichtet, die tangierten Bergwerksfelder aufzugeben bzw. die Löschung der betreffenden Rechte zu beantragen. Hierzu hat sich die RFK der sofortigen Vollstreckung unterworfen. Zudem hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz das Plangebiet wie bereits dargestellt durch Bescheid vom 10. April 2025 aus der Bergaufsicht entlassen. Insofern stehen die Belange des Bergbaus dem Bebauungsplan nicht entgegen.

#### 4.12 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine 20 kV Freileitung, welche im Bestand unterbaut ist. Der Leitungsverlauf der 20 kV Freileitung wurde als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung übernommen. Die Kießling KG ist mit dem Anlagenbetreiber im Gespräch, damit bei Bedarf die Freileitung umverlegt wird.

#### 4.13 Denkmalpflegerische Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche, auf der kein Kultur-, Bau- oder Bodendenkmal verzeichnet ist. Ebenso befindet sich die betrachtete Fläche nicht in einer historischen Kulturlandschaft sowie in einem Landschaftsteil von besonders charakteristischer Eigenart.

Archäologische und erdgeschichtliche Funde können bei Baumaßnahmen nie im Vorfeld ausgeschlossen werden. Daher wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende und zwingend zu beachtende Hinweise (hier u.a. Baubeginnanzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß DSchG RLP) aufgenommen.

### 5. Wesentliche Planungsvarianten

Nach dem OVG Urteil RLP<sup>1</sup> ist „*das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.*“

Die planerische Umsetzung der in Kapitel 1 dargestellten primären Planungsziele (Aufwertung und Umnutzung von brachliegenden gewerblichen Flächen, Sicherung der baurechtlichen Nutzung und ggf. weiteren gewerblichen Nachnutzungsoptionen, Schaffung von Arbeitsstätten und -plätzen) gibt die Art der planerisch zu verfolgenden baulichen Nutzung vor. Aufgrund dieser Planungsziele und der vorliegenden Nutzung und Eigentumsverhältnisse (Privatbesitz) drängen sich keine alternativen baulichen Nutzungen auf.

---

<sup>1</sup> OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

## **6. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der Gebietscharakteristik des bestehenden Betriebsgeländes und den o.g. Planungszielen.

Allgemein zulässig erklärt werden nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Aufgrund des hier planerisch verfolgten Vorrangs der gewerblichen Nutzung (Planungsziel Sicherung des gewerblichen Standortes und Schaffung von Arbeitsstätten und -plätzen und Vermeidung potenzieller Immissionskonflikte) wird eine Wohnnutzung somit nur in der o.a. betriebsbezogenen Form und nur als Ausnahme für zulässig erklärt. Ein genereller Ausschluss wird aber planerisch nicht befürwortet, da z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und auch bei Handwerksbetrieben hierfür oft ein Bedarf / Erfordernis vorliegt.

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls als Ausnahme zulässig, da sie als „untergeordnete“ Nutzungen positive und ergänzende Funktionen in einem Gewerbegebiet für Besucher als auch für die Betriebe und deren Beschäftigte erfüllen können.

Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe werden generell als nicht zulässig erklärt, da sie im Widerspruch zu den verfolgten Entwicklungszielen für diesen Bereich stehen.

Abweichend hiervon wird Einzelhandel als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten) der zulässig erklärten Gewerbe- / oder Handwerksbetriebe für zulässig erklärt. Diese Zulässigkeit wird weiterhin durch verschiedene Kriterien, die erfüllt sein müssen, z.B. Unterordnung der Verkaufsfläche des „Annex-handels“ der Betriebsfläche geregelt.

Weiterhin werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse verfolgen das Ziel, das Gewerbegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten, die den Zielvorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, im Plangebiet der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechende Flächen für gewerbliche und möglichst arbeitsplatzintensive Arbeitsstätten anzusiedeln und ein ansonsten zu befürchtender „Trading-Down Effekt“ innerhalb des Gewerbegebiets zu vermeiden.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie einer Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Als Höhe der baulichen Anlagen wird eine Gebäudehöhe im GE 1 „Nord“ von 267,0 m ü. NHN bzw. von 276,0 m ü. NHN im GE 1 „Süd“ und im GE 2 von 271,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht aufgrund des unterschiedlichen Geländeni- veaus einer Gebäudehöhe von ca. 16 m (GE 1 „Nord“ und GE 2) bzw. 25 m (GE 1 „Süd“).

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den aktuellen Anforderungen von Gewerbebauten und Bürogebäuden sowie der max. Bestandshöhen vorhandener baulicher Anlagen vor Ort. Die zulässig erklärten Gebäudehöhen gewähr- leisten die planerisch verfolgte, verdichtete und flächensparende Bauweise unter Beachtung der ebenfalls zu berücksichtigenden Belange des Orts- und Land- schaftsbildes.

Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach dürfen die maximal zuläs- sige Gebäudehöhe um max. 3,0 m übersteigen, wenn und soweit es sich um Über- schreitungen durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bau- teile (z.B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kamine, Heizung-/ Lüftungseinrichtun- gen, Sat-/ Antennenanlagen, Absturzsicherungen etc.) auf maximal 20 % der Dach- fläche des jeweiligen Gebäudes handelt.

#### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,7/0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung zur GRZ orientieren sich an der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Die Grundflächenzahl des größten Teils des Plangebiets bleibt aufgrund der Freihaltung der Böschungsf lächen mit 0,7 un- ter den Orientierungswerten eines Gewerbegebiets. Beim erheblich kleineren GE 2 werden die Obergrenze der Orientierungswerte eines Gewerbegebiets aus- geschöpft.

Die maximal zulässige GFZ wird aufgrund einer im mittel anzunehmenden 1 – 2- geschossiger Bauweise mit einem entsprechenden Wert von 1,6 (und somit erheb- lich unterhalb der GFZ-Obergrenze von 2,4 gemäß Orientierungswerte für ein Ge- werbegebiet) festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Bau- grenzen in der Planurkunde bestimmt. Diese orientiert sich an der Bestandsbebau- ung und den zuvor dargestellten (nicht- oder nur technisch sehr aufwändig bebau- baren) Böschungsr andflächen. Die Baugrenzen / -fenster stellen potenzielle Neu- bauvorhaben (Hochbauten) in ihrer maximalen horizontalen Ausdehnung dar. In Verbindung mit den örtlich abgegrenzten „Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ stellen die Baugrenzen si- cher, dass keine weiteren Konflikte (Stichworte „Eingriffs-/ Ausgleichsbedarf,

Artenschutz, Überflutungs- /Stand sicherheitsgefährdung Großklärteich im Falle von Böschungseingriffen) auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von einer offenen Bebauung ist eine gewerbetypische, großformatige Bebauung mit über 50 m Länge zulässig, sodass eine möglichst effiziente Ausnutzung der versiegelten Betriebsfläche ermöglicht werden kann.

### **6.1.3 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind allgemein (auch außerhalb von Baufenstern) zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, da die Versorgungsträger bei der Versorgung von Gewerbegebieten erst nach Kenntnis des konkreten Vorhabens, Zeitpunkt, Art und Standort(e) ihrer Anlagen (Trafostationen etc.) abschließend festlegen. Diese Festsetzung ermöglicht somit noch zukünftig einen angemessenen Gestaltungsfreiraum.

### **6.1.4 Anbauverbotszone**

Das Plangebiet wird im Süden durch die parallel verlaufende Kreisstraße 148 begrenzt. Aus diesem Grund wurde innerhalb des Geltungsbereiches in Abstimmung mit dem LBM eine Bauverbotszone nördlich der K 148 von 5 m und südlich der K 148 von 15 m gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz nachrichtlich übernommen. Diese voneinander abweichenden Anbauverbotszonen resultieren aus einer Abstimmung mit dem LBM Diez vom 13.03.2024. Sie sind frei von jeglichen Hochbauten zu halten, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen.

### **6.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze**

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Garagen inkl. überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Durch den Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der o.a. und flächig großzügig gestalteten Baufenster werden keine wirtschaftlichen Belange beeinträchtigt, aber die Funktion der angrenzenden Freiraumflächen unterstützt.

Durch das Vorsehen einer Option zur Überstellung der südlich der K 148 geplanten Parkplatzfläche mit Photovoltaik-Anlagen wird den Anforderung nach § 5 Landesolargesetz – LsolarG „Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen“ sowie § 1a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nachgekommen, da dieser mehrfach genutzt wird.

### 6.1.6 Niederschlagsbewirtschaftung

Im Sinne der Wasserwirtschaft (breitflächige Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort) wird festgesetzt, dass Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen sind.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind. Auf die zuvor getätigten Ausführungen zu den Themen Altlasten (Kapitel 4.2) und Entwässerungskonzeption (Kapitel 4.3) wird an dieser Stelle verwiesen.

### 6.1.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Wie bereits in Kapitel 4.9 „Immissionschutzbelange“ erläutert, werden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen ergriffen, um Immissionskonflikte zu bewältigen. Es wird auf die Ausführungen im o.g. Kapitel verwiesen,

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von Laubgehölzhecken, transparenten Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen, Mauer-Zaunkombinationen zulässig. Nicht transparente Zäunen sowie geschlossene Mauern und Wände sind ebenfalls zulässig, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Seite mit Kletterpflanzen und / oder einheimischen Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden.

Diese Festsetzung dient der Wahrung einer städtebaulichen Mindestqualität hinsichtlich der Material- und Begrünungsaufgaben, entspricht aber auch gleichzeitig den sicherheitstechnischen Anforderungen von Gewerbetrieben an Einfriedungen.

### 6.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur außerhalb der Anbauverbotszone und nur innerhalb der überbaubaren Fläche und nur bis zur zulässigen Gebäudehöhe (siehe Kapitel 6.1.2) zulässig. Weiterhin ist pro Braugrundstück nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Durch die hier getroffenen Festsetzungen soll eine potenziell zu befürchtende Überfrachtung / Verunstaltung des Orts- / Landschaftsbildes z.B. mittels „Verspargelung durch Werbeanlagenpylone“ vermieden werden. In diesem Sinne werden auch die Werbeflächen an Fassaden in deren Höhenlage begrenzt. Auch durch die vorgenommene Beschränkung der Ausführung<sup>1</sup> soll eine städtebaulich

<sup>1</sup> Werbeanlagen dürfen nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

unerwünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen sowie eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vermieden werden. Die zusätzliche Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundliche Leuchtmittel dient dem Artenschutz.

### 6.2.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Lava-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist auf Grundstücksfreiflächen, d.h. allen nicht bebauten Flächen<sup>1</sup> der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zulässig. Diese Festsetzung soll eine ökologische Mindestqualität von nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken selbst gewährleisten. Geschotterte Flächen erfüllen diese Mindestqualität hinsichtlich der Boden-, Biotop-, und Klimafunktion in der Regel nicht.

## 6.3 Landespflegerische Festsetzungen

Alle landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität und zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. In diesem Sinne werden für die Bau- / Gewerbegrundstücke detaillierte grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan dargestellten "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" inkl. Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkte C. „Landespflegerische Festsetzungen“, D. Hinweise, hier „Berücksichtigung des Artenschutzes“ und den Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

Zusammenfassend werden folgende Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt:

- Anlage einer Schnithecke, einer Strauchhecke und Anpflanzung von mind. 20 standortgerechten, großkronigen Laubbäumen im Bereich des südlichen Parkplatzes
- Erhalt und Entwicklung der extensiven Böschungsbegrünung / Kleinbiotop im Norden und Osten
- Naturnahe Anlage von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken

---

<sup>1</sup> Mit Schotter befestigte Lagerflächen stellen bauliche Anlagen dar und unterliegen nicht dieser Festsetzung.

## 6.4 Hinweise in den textlichen Festsetzungen

In den Textlichen Festsetzungen erfolgen weiterhin dezidierte und umfassende Hinweise auf im Rahmen von konkreten Objektplanung und Baugenehmigungsverfahren zu beachtende Belange. Auf eine Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet. Folgende Themenbereiche werden in den textlichen Festsetzungen behandelt:

- **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Abriss der Bestandsgebäude, Baufeldräumung /Fällung von Bäumen und Freistellung der Bauflächen, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Vermeidung von Vogelschlag)**
- **Klimatische Planungsempfehlungen**
- **Archäologie / Erdgeschichte**
- **Wasserwirtschaftliche Belange / Starkregenvorsorge**
- **DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation**
- **Brandschutz**
- **Baugrunduntersuchung**
- **Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und Regelwerken**

## 7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1: Flächenbilanz**

Nutzungen	m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich B-Plan gesamt, davon:</b>	<b>104.473</b>	<b>100</b>
Gewerbegebiet Nord	92.081	88
• <i>davon GE 1</i>	<i>83.570</i>	<i>91</i>
• <i>davon GE 2</i>	<i>8.511</i>	<i>9</i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (K 148)	1.626	2
Gewerbegebiet Süd (Parkplatz + RRB + Randbegrünung)	10.765	10

## 8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der städtebaulichen Planung bzw. die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden von der Kießling KG getragen.

Koblenz, Februar 2026

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure