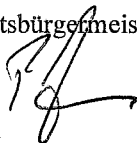


**Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Reimersheck"**

**Ortsgemeinde:** Mogendorf  
**Verbandsgemeinde:** Wirges  
**Kreis:** Westerwald  
**Land:** Rheinland-Pfalz

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Reimersheck"  
AUSGEFERTIGT:  
Ortsgemeinde Mogendorf  
Mogendorf, 18. April 2000

Ortsbürgermeister



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.3	Bestand, Nutzungen im Plangebiet und Geländebeziehungen	4
1.4	Besitz- und Eigentumsbeziehungen	5
1.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet	6
1.6	Plangrundlage	7
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1	Ursprüngliches Bebauungsplanverfahren	7
2.1.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	7
2.1.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	7
2.1.3	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	7
2.1.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (§§ 2 und 4 BauGB)	8
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete und überörtliche Planungen</b>	<b>8</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
<b>4.</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Verkehrsflächen	14
5.5	Grünflächen	15
5.6	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen	16
5.7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	17
5.8	Ver- und Entsorgung	17
5.8.1	Wasserversorgung	17
5.8.2	Abwasserentsorgung	17

5.8.3	Energieversorgung	18
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
6.1	Belange des Immissionsschutzes	18
6.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.3	Belange der Wirtschaft	19
6.4	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	19
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b>	<b>20</b>

## 1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Mogendorf, Verbandsgemeinde Wirges, beabsichtigt, ihre gewerbliche Entwicklung auf Grundstücken in Nachbarschaft zu der Bundesautobahn (BAB) 3 Köln - Frankfurt a.M. im Verbund mit Flächen der südlich und östlich angrenzenden Nachbargemeinden zukunftsweisend fortzusetzen. Im Vordergrund steht dabei, neben der Förderung der heimischen Ton verarbeitenden Unternehmen, insbesondere u.a. auch die Schaffung und Entwicklung eines Standortes zur Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen verschiedener Art, für die es besonders sinnvoll ist, sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn niederzulassen - was vor allem die Ansiedlung verkehrsorientierter (Versorgungs-) Betriebe in der Form eines Autohofes beinhaltet. Außerdem sind des weiteren ergänzende Ansiedlungen gewerblicher Nutzungen verschiedener Art und Größe im Plangebiet vorgesehen.

Leitvorstellung ist neben der Förderung der Wirtschaft insbesondere die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Den Belangen des Umweltschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll dabei ebenso angemessen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde überträgt die Erschließung und Entwicklung des Plangebietes mit Ausnahme der Flächen für öffentliche Erschließungs- und verkehrliche Maßnahmen an einen privaten Träger. Dieser erwirbt die Flächen im Plangebiet, die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, einschließlich derjenigen Flächenteile, die als private Grünflächen festgesetzt wurden, von der Gemeinde und führt die Planung und innere Erschließung des Gebietes auf eigene Rechnung auf der Basis vertraglicher Regelungen mit der Gemeinde durch. In seine eigene Verantwortung fallen auch die spätere Grundstücksaufteilung und die eventuelle Veräußerung der dann entstehenden Baugrundstücke an die künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet. Ausgenommen hiervon ist einer Grundstücksteilfläche von 5000 qm, die aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen mit der Gemeinde an den örtlichen Rohstoffverein zur Ausstellung und für den Verkauf von Produkten des örtlichen Keramikhandwerks vorgesehen ist.

### 1.1 Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Mogendorf gehört zur Verbandsgemeinde Wirges im Westerwaldkreis.

Das Plangebiet erstreckt sich unmittelbar südwestlich der BAB 3 und des in Umgestaltung befindlichen Autobahnanschlußpunktes Ransbach-Baumbach. Parallel der BAB 3 verläuft südlich die im Bau befindliche ICE-Neubaustrecke Köln – Rhein/Main – Teilabschnitt 63 - VG Wirges der Deutsche Bahn AG.

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Siershahn und im Süden an die Stadtgrenze von Ransbach-Baumbach an. Im Westen wird das Plangebiet von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landesstraße L 307 „Kannenbäckerstraße“ als u.a. touristische Straße tangiert.

Die Landesstraße L 307 verknüpft u.a. die Ortsgemeinde Mogendorf mit der Anschlußstelle "Ransbach-Baumbach" der Autobahn BAB 3/E35, so daß eine hervorragende Verbindung der Gemeinde zu den Ballungs-/Verdichtungsräumen Frankfurt, Köln und Koblenz besteht.

Hinsichtlich der landschaftlichen Einordnung gehört Mogendorf dem sog. Kannenbäckerland im Westerwald an.

## 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemarkung Mogendorf. Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 131.377 qm.

An das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Triesch“ der Ortsgemeinde Siershahn, im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Rohr“ der Stadt Ransbach-Baumbach an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße L 307 – östliche Grenze des Flurstücks 2528/11 der Flur 31, Gemarkung Mogendorf; im Nordwesten – ca. 80 m südlich des Kreisverkehrs verspringt die Geltungsbereichslinie. Sie verläuft sodann entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der L 307 – westlich der Grenze des Flurstücks 2531/10.
- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südliche Fahrbahnkante der Richtungsfahrbahn Frankfurt/Main der BAB 3 begrenzt.
- Im Osten und Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen sowie südlichen Grenze der Flurstücke Nrn. 2536/39 und 2528/11 (Flur 31, Gemarkung Mogendorf).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt in der Gemarkung Mogendorf Flur 31 die Flurstücke Nrn. 2528/11, 2528/8, 2533/16, 2533/17, 2533/19, 2533/43, 2533/42, 2537/16, 2536/39 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 2531/10, 3539/22 und 2533/27. Die Abgrenzung des Plangebietes ist mit Ausnahme der letztgenannten Flurstücke im übrigen parzellenscharf.

## 1.3 Bestand, Nutzungen im Plangebiet und Geländeverhältnisse

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet wurde bis vor einiger Zeit vollständig von Wald eingenommen. Dieser wurde zum Zwecke der künftigen baulichen Nutzung mittlerweile zum größten Teil bereits beseitigt. Für die noch erforderliche restliche Abholzung hat die Gemeinde gegenüber dem Erschließungs- und Entwicklungsträger eine entsprechende Verpflichtung übernommen. Im Osten und Südosten befindet sich ein Fließgewässer, welches mit seinem Uferbewuchs gemäß § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) als ökologisch wertvolles Feuchtbiotop eingestuft wird. Der Bachlauf verläuft in diesem Bereich überwiegend offen und naturnah.

Ein weiteres Feuchtbiotop nach § 24 LPfIG liegt isoliert im westlichen Plangebiet – an der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Landesstraße (L) 307. Es handelt sich um einen kleinflächigen, anmoorigen Bereich mit einer periodisch schwankenden Wasserfläche.

Im Westen des Plangebietes – südlich der Autobahnanschlußstelle "Ransbach-Baumbach" und östlich der Straßenbegrenzungslinie der L 307 – befindet sich zur Zeit noch ein Mitfahrerparkplatz, der aber verlegt werden soll.

Der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes – nördlich der geplanten Erschließungsstraße - wird durch übergeordnete planfestgestellte Straßen- und Schienenverkehrsstrassen mit ihren jeweiligen Begleitflächen geprägt.

In diesem Bereich liegen die Zu- und Abfahrt der BAB 3 an der Autobahnanschlußstelle "Ransbach-Baumbach" sowie die südlich parallel zu der BAB 3 verlaufende geplante Neubaustrecke Köln – Rhein/Main – Teilabschnitt 63 - VG Wirges der Deutsche Bahn AG. Darüber hinaus verlaufen auf den Grundstücksflächen von Westen nach Osten eine 110-kV-Leitung der Deutsche Bahn AG sowie ein Teilstück der Kraftstofffernleitung Westerbürg-Gießen der Bundesrepublik Deutschland.

Das Plangebiet weist geringe Reliefunterschiede auf. Es liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 310 m über Normal Null (NN). Das Gelände steigt in Richtung Südosten auf ca. 315 m über NN und im Süden auf ca. 319 m über NN an.

Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

#### **1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes, die als Gewerbegebiet sowie als private Grünfläche festgesetzt wurden, werden durch notariellen Kaufvertrag von dem im Plangebiet auftretenden Erschließungs- und Entwicklungsträger erworben. Eine Teilfläche davon mit einer Größe von 5.000 qm verbleibt im Eigentum der Ortsgemeinde Mogendorf zur Nutzung durch den örtlichen Rohstoffverein im Sinne der Erläuterungen im Kapitel 1.

Die übrigen, ausschließlich im nördlichen Drittel des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile verteilen sich auf unterschiedliche Eigentümer. Die Straßenverkehrsflächen einschließlich der Begleitflächen (Grünflächen etc.) sind den jeweiligen Straßenbaulastträgern (Bundesrepublik Deutschland für diejenigen der BAB 3, Land Rheinland-Pfalz für diejenigen der L 307, Ortsgemeinde Mogendorf für die Gemeindestraße einschl. des Mitfahrerparkplatzes) zuzuordnen. Die Flächen der ICE-Neubaustrecke Köln-Rhein/Main befinden sich im Eigentum der Deutsche Bahn AG. Hierzu gehören auch die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Neubaustrecke zugeordneten ökologischen Ausgleichsflächen, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Den nördlichen Bereich des Plangebietes queren desweiteren verschiedene unter- sowie oberirdische Leitungen. Für diese bestehen die entsprechenden Rechte und Grunddienstbarkeiten. Die Leitungen einschließlich der jeweiligen Schutzstreifen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Privatgrundstücke werden im übrigen von der Planung ansonsten nicht berührt.

## 1.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet

- 1.5.1 Für den teilweise im Plangebiet befindlichen Trassenabschnitt der Neubaustrecke Köln – Rhein/Main, Teilabschnitt 63 – VG Wirges, der Deutsche Bahn AG wurde gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) in der Fassung des Artikels 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Eisenbahnwesens (Eisenbahnneuordnungsgesetz – EneuOG) vom 27.12.1993 ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt (Az.: 1.024/1031 Rap 88/94). Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen/Einwendungen sowie der Prüfung der Unterlagen durch die Behörde hat die Deutsche Bahn AG, vertreten durch die DB Projekt GmbH Köln – Rhein/Main, 1996 einen Antrag auf Durchführung eines Planänderungsverfahrens (Deckblattverfahren Nr. 1) nach § 73 Abs. 8 VwVfG beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt.

Der Planfeststellungsbeschluß umfaßt die geplante zweigleisige, elektrifizierte Neubaustrecke nebst Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie einer 110-kV-Leitung. Die Flächen, die Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses sind, werden, soweit sie im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs liegen, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in diesen übernommen.

- 1.5.2 Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sieht entlang der Bundesautobahn eine 40 m breite Bauverbotszone und eine 100 m Baubeschränkungszone vor.

Die Abstände sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn aus gesehen, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstelle, nach örtlichem Aufmaß festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen u.a. auch Beschleunigungsstreifen und Standspuren. Die Abgrenzung der jeweiligen Zonen wurde in die vorliegende Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

In der Bauverbotszone sind im allgemeinen aufstehende bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen. In der Baubeschränkungszone bedürfen sie der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Mit dem zuständigen Landesamt für Straßenwesen werden die innerhalb der vorgenannten Zonen im einzelnen zulässigen baulichen Anlagen rechtzeitig abgestimmt, so daß die straßenrechtlichen Zustimmung zu dem Planvorhaben hinsichtlich der Bundesautobahn nichts entgegensteht.

- 1.5.3 Gemäß § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz (LStRG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Bauverbotszone ist ebenfalls nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf übernommen worden. Gleichzeitig wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Verkehrsamt Diez der Anschluß der im Plangebiet zu errichtenden Gemeindestraße zur Landesstraße planerisch festgelegt.

- 1.5.4 Die im nördlichen Plangebiet verlaufende unterirdische planfestgestellte Hauptversorgungsleitung des Bundes wurde einschließlich der von dem Versorgungsträger in seiner Stellungnahme geforderten Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Leitungstrasse, in denen Einschränkungen für Bepflanzungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, in die Planzeichnung übernommen. Außerdem wurde ein Hinweis zu Einschränkungen bei Bepflanzungen, Erdbewegungen und Baumaßnahmen, die zu beachten sind, aufgenommen.

- 1.5.5 Im Osten und Südosten sowie im Westen des Plangebietes befinden sich ökologisch wertvolle Bereiche, die gemäß § 24 LPflG als besonders geschützte Biotop eingestuft werden. Gemäß § 24 LPflG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der Biotop führen, verboten.

Die für eine Sicherung und langfristige Entwicklung dieses Bereiches erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage des zu diesem Bebauungsplan erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplanes in die Planung übernommen.

## 1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1 : 1.000. Die Kartengrundlage wurde von einem öffentlich bestellten Vermesser auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die Vervielfältigungserlaubnis wurde vom Katasteramt Montabaur erteilt.

In die Katastergrundlage wurden nachrichtlich die Verkehrsstrassen der BAB 3 einschließlich des geplanten Kreisverkehrs an der Autobahnzufahrt "Ransbach-Baumbach" sowie die Neubaustrasse der Deutsche Bahn AG Köln – Rhein/Main und die Landesstraße L 307 eingefügt.

Die Höhenpunkte im Gelände wurden durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfaßt.

## 2. Verfahren

### 2.1 Ursprüngliches Bebauungsplanverfahren

#### 2.1.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Das Planverfahren zum Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbegebiet Reimersheck“ wurde durch den Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates der Ortsgemeinde Mogendorf vom 11. Juni 1990 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. Juli 1990 ortsüblich bekanntgemacht.

#### 2.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22. Juli 1991 bis einschließlich 31. Juli 1991 durch öffentliche Auslegung in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich bekanntgemacht.



### **2.1.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates hat der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Reimersheck“ der Gemeinde Mogendorf zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 27.12.1995 bis zum 26.01.1996 öffentlich ausgelegt. Die Offenlage sowie die Art und Weise ihrer Durchführung wurden im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wirges „Wochenzeitung für die Verbandsgemeinde Wirges“ am 13.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mogendorf hat in seiner Sitzung am 04.07.1996 über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beraten und beschossen.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.11.1999 bis zum 13.12.1999 eine erneute Auslegung durchgeführt. Diese wurde am 03.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

### **2.1.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (§§ 2 und 4 BauGB)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der ersten Offenlage in der Zeit vom 27.12.1995 bis 26.01.1996. Eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde im Rahmen der erneuten Offenlage in der Zeit vom 12.11.1999 bis 13.12.1999 durchgeführt.

Die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage der Planung wurden in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet. Die daraus resultierenden Ergänzungen und Klarstellungen berühren die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB jedoch nicht. Betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde in Anwendung des § 13 BauGB noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Das Ergebnis durchgeführter Abstimmungen wurde durch den Gemeinderat geprüft. Es wurde mitgeteilt.

## **3. Übergeordnete und überörtliche Planungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Die für vorliegendes Verfahren relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) von 1995 enthalten. Dieser weist das Plangebiet als Teil eines sog. "landesweit bedeutsamen bestehenden Gewerbestandortes" angehörig aus. Darüber hinaus gehört der Standort zu einem Bereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen infolge des Schienenschnellverkehrs sowie der Bundesautobahn.

Die Ausweisung "landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort" berücksichtigt Gemeinden mit überdurchschnittlichen Werten bei der Zahl der Betriebe und bei der Zahl der Beschäftigten sowie der Größe der Gewerbefläche, differenziert nach deren Lage in verdichteten bzw. ländlichen Räumen. Dieses nach wirtschaftlichen und räumlichen Gesichtspunkten ausgewogene Netz wird über Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe (regional bedeutsame Gewerbestandorte) in den Regionen verdichtet.

Die Planung steht u. a. demnach im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEP III.

### **3.2 Regionalplanung**

Die Ortsgemeinde Mogendorf wird im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) gemeinsam mit der Stadt Ransbach-Baumbach eine besondere Funktion als Gewerbebestandort zugewiesen. Ransbach-Baumbach ist zudem als Zentrum der Grundversorgung dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Es besteht der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges in der Fassung der 2. Änderung vom 29.10.1997.

Darin ist das geplante Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Desweiteren sind die nach § 24 LPfIG geschützten Flächen dargestellt. Im Norden des Geltungsbereiches ist der nordwestlich-südöstliche Verlauf einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

## **4. Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

Die Ortsgemeinde Mogendorf beabsichtigt - wie dargelegt - ihre gewerbliche Entwicklung auf Grundstücken im Verbund mit Flächen der südlich und östlich angrenzenden Nachbargemeinden zukunftsweisend fortzusetzen. Im Vordergrund steht dabei, neben der Förderung der heimischen tonverarbeitenden Unternehmen, insbesondere u.a. auch die Schaffung und Entwicklung eines Standortes zur Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen verschiedener Art, für die es besonders sinnvoll ist, sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn niederzulassen - was u.a. insbesondere die Ansiedlung verkehrsorientierter (Versorgungs-) Betriebe, z.B. die eines Autohofes, beinhaltet. Außerdem sind des weiteren ergänzende Ansiedlungen gewerblicher Nutzungen verschiedener Art und Größe im Plangebiet vorgesehen.

Leitvorstellung ist neben der Förderung der Wirtschaft insbesondere die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Den Belangen des Umweltschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll dabei ebenso angemessen Rechnung getragen werden.

Mittels des vorliegenden Bebauungsplanes soll ebenfalls Baurecht für den an der Einmündung der BAB-Anschlußstelle (südliches Ohr) zu der L 307 bestehenden und zum Umbau in einen Kreisverkehr vorgesehenen Knoten sowie für die an diesem ortswärts verlaufend geplanten Gemeindestraßen geschaffen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet ist i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Planungsrechtlich handelt es sich vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bei dem Gewerbegebiet um Außenbereich der Gemeinde Mogendorf im Sinne des § 35 BauGB. Da die gewerblichen Einrichtungen weder als privilegierte Objekte im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB noch als sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ohne bauplanungsrechtliche Grundlage in Betracht kommen, bedarf es zur Schaffung des Baurechts einer Bauleitplanung. Da die Vorhaben möglichst bald realisiert werden sollen, ist die Planung auch erforderlich.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Anforderungen der Baunutzungsverordnung wird für das Baugrundstück gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet einschließlich der als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile wurden - wie bereits an anderer Stelle dargelegt - durch die Gemeinde (bis auf ein Restgrundstück von ca. 5.000 qm, das dem örtlichen Rohstoffverein zur Verfügung gestellt werden soll) an einen Investor veräußert, der diese auf der Basis vertraglicher Regelungen für eine gewerbliche Nutzung gemäß den insbesondere in Kapitel 4 erläuterten Planungszielen entwickeln wird. Hierunter fallen neben den geplanten Einrichtungen, insbesondere eines Autohofes, auch weitere verkehrsorientierte (Versorgungs-) Betriebe, wie z.B. gastronomische Einrichtungen, aber auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes für die Fremdenbeherbergung Durchreisender sowie sonstige Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie sich in die Gebietstypisierung eines Gewerbegebietes der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einordnen lassen.

- a) Unter den Einrichtungen des Rohstoffvereins sind insbesondere zu verstehen bauliche Anlagen sowie Flächen zur Ausstellung und für den Verkauf von Produkten des örtlichen Keramikhandwerks. Mit dem geplanten Autohof konkurrierende Nutzungen und Bauvorhaben kommen nicht in Betracht.
- b) Unter dem Oberbegriff „Autohof“ sind in der Regel im weiteren Sinne Tank- und Rastanlagen in der Nähe der Bundesautobahnen zu verstehen, die nicht Nebenbetriebe an Bundesautobahnen nach dem dafür geltenden Gesetz sind, jedoch vergleichbare Funktionen übernehmen und darüber hinaus umfassende Serviceleistungen anbieten, die den Belangen der Verkehrsteilnehmer insbesondere auf der Autobahn dienen (z.B. Tankstellen, Parkplätze, Werkstätten, KfZ-Reinigungs- und Serviceanlagen, Raststätten und ggf. Lade- und Umschlagsmöglichkeiten). Autohöfe stellen auch sonstige Anlagen und Einrichtungen bereit, die auf den Erhalt der Fahr Sicherheit von Fahrzeugen und der Fahrtüchtigkeit von Fahrern ausgerichtet sind. Sie halten außerdem ebenso ein auf den Fernverkehr abgestimmtes Sortimentsangebot an Serviceleistungen und Produkten bereit. Die Gesamtkonzeption von Autohöfen beinhaltet zwingend ein großes gastronomisches Angebot (in der Regel Schnellgaststätten verschiedener Art, Größe und Ausstattung) sowie Übernachtungsmöglichkeiten für Durchreisende in der Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes verschiedener Art (in

der Regel Motel- oder Hotelanlagen für die Fremdenbeherbergung).

Hintergrund einer derartigen weiterentwickelten Form der traditionellen Tank- und Rastanlagen an der Autobahn ist u.a. die fortdauernde Zunahme des europäischen LKW-Fernverkehrs. Die bereits bestehenden Defizite im Parkraum- und Versorgungsangebot der vorhandenen Autobahnnebenbetriebe (Tank- und Rastanlagen) werden sich in Zukunft weiter verschärfen. Aus diesem Grund wird die Ansiedlung von Autohöfen insbesondere an den stark befahrenen LKW-Transitrouten durch das Bundesministerium für Verkehr (BMV) nachdrücklich befürwortet. Aufgrund einer Initiative des BMV können Autohöfe daher an der Bundesautobahn sogar auch ausgeschildert werden, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Hierzu hat das BMV unter dem 24.10.1994 (StV 12/36.42.42-450) enge Kriterien bestimmt.

Im Verkehrsblatt des BMV (VkBl. amtlicher Teil, Heft 20-1994) heißt es diesbezüglich unter „Vorbemerkung“ u.a. wie folgt:

*„Die Verordnung (EWG) Nr. 3820/85 des Rates vom 20. Dezember 1985 über die Harmonisierung bestimmter Sozialvorschriften schreibt für den Berufskraftverkehr verbindlich die Einhaltung bestimmter Lenk- und Ruhezeiten vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht generell ein Interesse daran, den LKW-Verkehr auf der Autobahn zu halten und Auf- und Abfahrten sowie Fahrten im nachgeordneten Straßennetz auf das notwendige Maß zu beschränken. Die auf den Rastanlagen der Bundesautobahnen vorhandenen LKW-Parkplätze reichen jedoch nicht aus, um den LKW-Fahrern die Einhaltung der vorgeschriebenen Ruhezeiten zu ermöglichen; dies gilt insbesondere für längere Ruhepausen.*

*Durch den für die nächsten Jahre prognostizierten zweistelligen Zuwachs im europäischen Straßenverkehr werden sich die Defizite im LKW-Parkraum-Angebot noch verschärfen.*

*Autohöfe in der Nähe von Bundesautobahnen bieten bereits eine bedeutende Anzahl von LKW-Parkplätzen und vielfältige Versorgungsleistungen an. Ihr komplettes Serviceangebot wie*

- *gastronomische Versorgung;*
- *technische Versorgung;*
- *sanitäre Versorgung (z.B. Duschen für weibliche Trucker);*
- *Service rund um die Uhr,*
- *sonstige Dienstleistungen (z.B. Reifen- und Pannendienst)*

*ist auf die individuellen Bedürfnisse des Berufskraftverkehrs zugeschnitten ....“*

*Es sind jeweils mindestens 50 LKW-Parkplätze an schwach und 100 LKW-Parkplätze an stark frequentierten Autobahnen anzubieten.*

Hinsichtlich Pkw-Parkplätzen bestehen keine detaillierten Anforderungen, es sollen jedoch zusätzlich zu den Lkw-Parkplätzen ausreichend Pkw-Plätze angeboten werden. Das Konzept ist so anzulegen, daß Lkw- und Pkw-Verkehrsbeziehungen voneinander räumlich getrennt werden.

Autohöfe müssen das ganze Jahr hindurch 24 Stunden am Tag geöffnet sein und für die Grundversorgung durchgängig Personal bereitstellen. Zur Grundversorgung gehören danach:

- Ausreichende Versorgung mit allen gängigen Kraftstoffen und Schmiermitteln;
- Vermittlung von Reparaturdiensten;
- Entsorgungsleistungen (z.B. Entleerung von Bord-WC etc.);
- Warenversorgung (Zubehörteile und Zubehörwaren, wie Getränke, Lebensmittel, Snacks, Zeitschriften etc.);
- Speisenangebot (die Anzahl von Restaurantsitzplätzen - inkl. Fast-Food- und SB-Restaurant - beträgt in der Regel 100 bis 150 Plätze);
- sanitäre Versorgung (zusätzlich zu den regelgemäßen Einrichtungen sind Dusch- und Waschräume für Frauen und Männer vorzusehen);
- Telekommunikationsangebot (mind. Telefon, Telefax und nach Möglichkeit Kopiergerät).

Die vorstehend aufgeführten Kriterien werden an dem in Rede stehenden Autohofstandort an der Anschlußstelle "Ransbach-Baumbach" der BAB 3 erfüllt. Das Vorhaben ist geeignet, bestehende und - wie prognostiziert - zunehmende Defizite in dieser Hinsicht auf der Basis privatwirtschaftlicher Aktivitäten der Mineralölkonzerne abzudecken. Ein solches Vorhaben ist deshalb auch mit der Schaffung einer Vielzahl krisensicherer neuer Arbeitsplätze verbunden.

Als sonstiger Gewerbebetrieb ist der Autohof mit seinen Einrichtungen und Anlagen zur technischen Versorgung sowie mit den Einrichtungen zur gastronomischen Versorgung und zur Bereitstellung eines vielseitigen Angebotes zur Versorgung der Besucher mit Waren und Dienstleistungen verkehrsorientierter Art und Umfanges in einem Gewerbegebiet zulässig.

Von daher ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur städtebaurechtlichen Zulassung der beabsichtigten Vorhaben insgesamt (Ansiedlung des Rohstoffvereins, Errichtung des Autohofes einschließlich der weiteren verkehrsorientierten Versorgungsbetriebe sowie Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese nicht erheblich belästigend im Sinne der BauNVO sind) geeignet und gerechtfertigt.

Gemäß der Zweckbestimmung des hier festgesetzten Gewerbegebietes sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne von Hotels) als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zugelassen worden. Die Zulässigkeit entspricht damit durchaus dem in der BauNVO gesetzlich definierten Gebietscharakter eines Gewerbegebietes. Unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind Konflikte zwischen den einzelnen im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen untereinander nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die Störgradsystematik der BauNVO ausreichend sichergestellt, daß ein ungesundes Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen schon im Grundsatz vermieden wird. Zu diesem Zweck sind in dem Gewerbe-

begebiet auch nur diejenigen Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend im Sinne des Immissionsschutzrechtes sind. Nur solche sind auf den übrigen - neben denjenigen für den Rohstoffverein und den Autohof benötigten - Flächen zulässig und daher auch zugelassen worden.

Des weiteren werden im Plangebiet die gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zugelassen. Da die Zulässigkeit nur für Wohnungen gilt, die in einem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsstätte stehen, ist diese generelle Zulässigkeit städtebaulich unkritisch. Sie ist aufgrund der besonderen Typik der im Plangebiet anzusehenden Vorhaben auch geboten. Denn der Autohof, aber auch die damit in Verbindung stehenden Schnellgaststätten und Rasteinrichtungen sowie eventuelle Beherbergungsbetriebe, werden rund um die Uhr geöffnet sein.

Es besteht somit der Bedarf, insbesondere den Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Betriebe dort zumindest für den temporären Aufenthalt (in deutlich untergeordnetem Umfang) Wohnraum bereitzustellen.

Weiterhin allgemein zulässig sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, soweit mit ihnen insgesamt eine Geschoßfläche von zusammengekommen maximal 1.200 qm und eine Verkaufsfläche von maximal 700 qm nicht überschritten wird. Dieses ist notwendig, um den Versorgungs- und Serviceauftrag, den die Autohöfe - wie einleitend erörtert - gegenüber den fernreisenden Verkehrsteilnehmern zu erfüllen haben, sicherstellen zu können. Hierzu gehört insbesondere ein differenziertes Waren- und Dienstleistungsangebot „rund um den Fernverkehr“. Die Zulässigkeit solcher Einrichtungen wurde jedoch durch die Begrenzung der Verkaufsfläche in Verbindung mit der Limitierung der Geschoßfläche in der voranstehend beschriebenen Art und Weise beschränkt, um zu vermeiden, daß sich das Gewerbegebiet zu einem „Einkaufsparadies auf der grünen Wiese“ entwickeln kann. Die Festsetzung erfolgte statt dessen lediglich mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit des Autohofes sicherzustellen.

Zu einem funktionsfähigen Autohof gehört zudem auch die Zulassung von Räumen für Automaten Spiele, insbesondere zum Zeitvertreib der an Ruhezeiten und Fahrverbote gebundenen LKW-Fahrer. Auch diese wurden nur in engen Grenzen und ausschließlich bedarfsorientiert zugelassen. Nicht gestattet wurden demgegenüber darüber hinausgehend Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Hierdurch wird gezielt die Entwicklung des Baugebietes zu einem Vergnügungsviertel wirkungsvoll unterbunden.

Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da sich diese als praktisch nicht verträglich mit den übrigen Nutzungen im Plangebiet erweisen könnten.

Nebenanlagen verschiedener Art, insbesondere die Flächen für Stellplätze von Lkw, Pkw und Busse, können im Plangebiet im notwendigen Umfang hergestellt werden. Gleiches gilt für Werbeanlagen (einschließlich einer Sammelwerbeanlage für das Gebiet in der Form eines Werbepylons), die auch beleuchtet oder angestrahlt sein können. Die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes (insbesondere zur Baubeschränkung entlang der Bundesautobahnen), die sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben, bedürfen besonderer Beachtung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Verhältnis der überbaubaren zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO für das gesamte Baugebiet zeichnerisch mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und mit einer Geschosflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach § 17 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Es ist städtebaulich vertretbar und planerisch notwendig, um das Gewollte städtebaurechtlich zulassen zu können. Die Festsetzungen entsprechen insbesondere auch dem Grundsatz des § 1 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird jedoch verzichtet, da die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschosflächenzahl) ausreichen, um das Entstehen einer städtebaulichen Ordnung im Plangebiet hinreichend zu gewährleisten.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die Baugrenze wird zeichnerisch so festgesetzt, daß sie eine flexible Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen ermöglicht.

Die durch das Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz vorgegebenen Bauverbotsabstände von 20 m zur Landesstraße L 307 sowie die 40 m Bauverbotszone und die 100 m Baubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz zur Autobahn sind in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Gemäß § 22 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise gelten grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hierzu dürfen die in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen jedoch eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Dieses ist notwendig, um Gewerbebauten in bedarfsgerechter Größe und insbesondere Längenanordnung zulassen zu können. Dennoch sollen durch die Gebäude die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände eingehalten werden. Diese Ziele können nur durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der getroffenen Art und Weise ausreichend umgesetzt werden.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindlichen übergeordneten Straßenverkehrstrassen der BAB 3 und kleinerer Teile der L 307 sowie die Schienentrasse der Neubaustrecke der Deutsche Bahn AG Köln - Rhein/Main werden in dem Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sowie nachrichtlich übernommen, soweit sie innerhalb des Plangebietes verlaufen.

Als geplante Verkehrsfläche neu festgesetzt wird jedoch der am Ende der BAB-Anschlußstelle (südliches Ohr) als Knoten mit der L 307 vorgesehenen Kreisverkehr, für dessen Errichtung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Bau-recht geschaffen werden soll.

Gleiches gilt für die u.a. als äußere Erschließung des Gewerbegebietes vorgesehene Gemeindestraße, welche weiter ostwärts in Richtung des Gewerbegebietes „Triesch“ der Nachbargemeinde Siershahn verlängert werden wird, sowie die von dieser in nord-östlicher Richtung abzweigend geplante Gemeindestraße parallel zum Anschlußstellenohr der Bundesautobahn.

Die Festsetzung weiterer Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt hingegen nicht. Dies ist auch nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebietes wird der im Gebiet auftretende Investor auf der Basis vertraglicher Regelungen mit der Gemeinde auf eigene Kosten entsprechend den verkehrlichen Anforderungen herstellen, soweit sie für die Nutzung der Grundstücksflächen erforderlich ist.

Der Verzicht auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen für eine innere Erschließung des Gewerbegebietes ermöglicht eine nachfrageorientierte flexible Auf-teilung der Grundstücksflächen.

Der östlich des Kreisverkehrs und nördlich der äußeren Erschließungsstraße ge-plante Mitfahrerparkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mitfahrerpark-platz – sind neben der Errichtung von Gebäuden aufgrund des Gelegenseins in der Bauverbotszone zur Autobahn insbesondere auch Verkaufseinrichtungen jeder Art einschließlich zugehöriger Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

## **5.5 Grünflächen**

Im Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Während die öffentlichen Grünflächen insbeson-dere der straßenbegleitenden Grüngestaltung zugeordnet sind, erfüllen die privaten Grünflächen entlang der westlichen und nördlichen Baugrundstücksgrenzen des Gewerbegebietes in erster Linie die Aufgabe, die gewerblichen Bauflächen gegen die dort benachbart verlaufenden Straßen abzugrenzen. Die privaten Grünflächen am südlichen und östlichen Gebietsrand haben hingegen im besonderen eine land-schaftsschützende Funktion. Deren Ausweisung ist naturschutzrechtlich begründet, da innerhalb dieser Flächen Bereiche liegen, die dem Pauschalschutz des § 24 LPflG unterfallen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser geschützten Teile der Landschaft als zusätzliche Pufferflächen festgesetzt wurden. Die zu tref-fenden Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für diesen Teil der festge-setzten Grünflächen erfolgen auf der Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB. Dieserhalb wird auf die Erläuterungen im nachstehenden Kapitel 5.6 verwiesen.



## 5.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Grundlage der nachfolgend beschriebenen grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen ist der aus dem zu diesem Bebauungsplan gem. § 17 LPflG erstellte landespflegerische Planungsbeitrag. In diesem werden die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe abgeleitet und begründet.

Nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrages kann nur ein Teil der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Ein Großteil der Flächen, die für den Ausgleich erforderlich sind, liegt außerhalb dieses Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb der Gemarkung Mogendorf. Die genaue Lage der einzelnen Flächen (Teilflächen A, B und C) sowie die zeichnerische Festsetzung der jeweiligen Kompensationsmaßnahmen sind in einer – diesem Bebauungsplan beiliegenden Planzeichnung - sowie im landespflegerischen Planungsbeitrag näher erläutert. Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen wird die Aufforstung einer Fläche am Waldrand in der Gemarkung Quirnbach (Verbandsgemeinde Selters) durchgeführt (vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag). Die Aufforstungsfläche befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde Mogendorf. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Trotz dieser zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Defizit an Flächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen, das nach Ermittlung geeigneter Flächen und Ableitung entsprechender Maßnahmen bis zum Zeitpunkt des Eingriffs in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde beseitigt wird. Die rechtliche Absicherung erfolgt auch hier über einen städtebaulichen Vertrag.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird der nach § 24 LPflG geschützte Bachlauf mit seinen unmittelbar angrenzenden Bereichen (Erlenbruchwald) zeichnerisch mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sollen Eingriffe in die zu schützenden Flächen mit ihren Vegetationsbeständen verhindert werden. Mit dieser Festsetzung soll zudem der auf diesem Gelände stehende standortgerechte Gehölzbestand gesichert werden.

Die westlich unmittelbar an diesen Bereich angrenzenden Grundstücksflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Dieser Bereich fungiert als sogenannte "Pufferzone" zwischen dem geplanten Gewerbegebiet im Westen und dem zu schützenden Bereich nach § 24 LPflG im Osten des Plangebietes. Durch die in diesem ca. 10 m breiten Grundstücksstreifen festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß der den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anliegenden Artenliste zur Gehölzverwendung soll erreicht werden, daß die Eingriffe in die nach § 24 LPflG geschützte Fläche soweit wie möglich gemindert werden. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung eine Eingrünung des Gewerbegebietes nach Osten verfolgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird darüber hinaus eine Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation herbeigeführt.

Durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Innenbereich des festgesetzten Kreisverkehrs soll eine landschaftliche Eingrünung des Bereiches erreicht werden.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

In den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurden die im Plangebiet befindlichen planfestgestellten Flächen der Neubaustrecke Köln – Rhein/Main der Deutsche Bahn AG nachrichtlich übernommen. Die Grundstücksteile umfassen die Flächen für die Schienenverkehrsstrasse sowie die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurde die im nördlichen Grundstücksbereich verlaufende 110-kV-Freileitung der Deutsche Bahn AG einschließlich erforderlicher Schutzstreifen von 15 m beidseits der Leitungstrasse.

Nachrichtlich übernommen wurde ebenfalls der planfestgestellte Verlauf eines Teilabschnittes der im Plangebiet befindlichen unterirdischen Kraftstoffernleitung Westerburg - Gießen der Bundesrepublik Deutschland. Gemäß den Vorgaben des Versorgungsträgers wird beidseits der Leitungstrasse jeweils im Abstand von 5 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachtende 40 m Bauverbotszone sowie die 100 m Baubeschränkungszone - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Ebenfalls gekennzeichnet wurde die gemäß Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStRG) bestehende Bauverbotszone für Hochbauten von 20 m zur L 307 - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die im Osten und Süden des Plangebietes befindlichen gemäß § 24 LPfIG unter Pauschalschutz stehenden Biotope wurden planerisch festgesetzt.

In den Bebauungsplan wurde darüber hinaus ein Hinweis zur Beseitigung des Niederschlagswassers sowie Hinweise zur Sicherung der unterirdischen Kraftstoffernleitung Westerburg-Gießen der Bundesrepublik Deutschland aufgenommen.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

### **5.8.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Verbandsgemeinde Wirges - Verbandsgemeindewerke - sichergestellt.

### **5.8.2 Abwasserentsorgung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Verbandsgemeinde Wirges - Verbandsgemeindewerke - zur Kläranlage in Mogendorf.

### 5.8.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt im Plangebiet durch die Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (KEVAG), Betriebsleitung Siershahn, die Gasversorgung durch die Gasversorgung Westerwald, Höhr-Grenzhausen.

## 6. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

### 6.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist hinsichtlich der auf dieses einwirkenden Lärm- und Schadstoffimmissionen entscheidend durch die von den unmittelbar angrenzenden Straßenstrassen (BAB und Landesstraße) sowie dem süd- und südöstlichen benachbart gelegenen Industriegebiet ausgehenden Emissionen geprägt. Weitere, direkt auf das Plangebiet einwirkende Emissionen (Geräuschimmissionen) sind durch die geplante Schienenverkehrsstrasse Köln – Rhein/Main sowie durch das im Osten heranrückende Industriegebiet „Triesch“ der Ortsgemeinde Siershahn zu erwarten.

Durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die aufgrund der getroffenen Regelungen nicht wesentlich belästigend im Sinne der Immissionsschutzrechtes sein dürfen, und insbesondere auch durch den Autohof mit dessen nach seiner Inbetriebnahme zu erwartenden umfangreichen Fahrzeugbewegungen ist wegen der hohen Vorbelastung nicht mit zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

### 6.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 17 LPflG und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung“ in der geänderten Fassung vom 22. März 1993 wurde für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reimersheck“ ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Die in dem Planungsbeitrag formulierten Festsetzungsvorschläge wurden in den vorliegenden Bebauungsplan gemäß dem Ergebnis der Abwägung mit den anderen Belangen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB übernommen.

Die ökologisch wertvollen und nach § 24 LPflG geschützten Biotopflächen im Süden und Osten des Plangebietes wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zum weiteren Schutz dieser Flächen werden westlich und östlich dieser § 24-Flächen weitere private Grünflächen als sogenannte Pufferflächen festgesetzt.

Das ebenfalls nach § 24 LPflG geschützte Feuchtbiotop an der östlichen Straßengrenzungsline der L 307 ist hingegen nicht weiter berücksichtigt worden. Der Erhalt dieses Feuchtbiotops hätte einen weitreichenden Bereich vorausgesetzt, der von Bebauung frei zu halten gewesen wären, um die Wasserversorgung der Feuchtfläche und damit deren Sicherung zu gewährleisten. Dieses hätte letztendlich eine nahezu zehnfach größere Fläche betroffen als die heute unter Schutz stehende

Fläche. Ein wirksamer Schutz dieser Fläche hätte einen gravierenden Konflikt mit der angestrebten städtebaulichen Konzeption ausgelöst, so daß der in der vorliegenden Planung zugelassene Eingriff in diese Fläche als unabweisbar anzusehen war. Aus städtebaulichen Gründen und zur Förderung wirtschaftlicher Belange ist der Eingriff daher vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Antrag auf Befreiung gem. § 38 LPflG von den Bestimmungen des § 24 Abs. 2 Nr. 10 LPflG gestellt. Dieser umfaßt neben dem Begehren der Aufhebung des Verstoßes durch den Eingriff in das Feuchtgebiet an der L 307 auch die Beantragung der im Zuge des Baus der Gemeindestraße in Richtung Siershahn im nordöstlichen Drittel des Plangebietes erforderlichen Erlaubnis zur Überquerung des dort unter Schutz stehenden Bachlaufes mit begleitendem Erlensaum durch die Straßenfläche.

Der Eingriff, der durch die Überplanung der derzeit im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände hervorgerufen wird, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfaßt. Er wird, soweit ein Ausgleich nicht auf der Grundlage getroffener Festsetzungen innerhalb des Plangebietes erfolgt, auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durch die Gemeinde, u. a. nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen mit dem Investor für das Gebiet, ausgeglichen. Die rechtliche Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen und die geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

### **6.3 Belange der Wirtschaft**

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet u.a. zur Unterbringung eines Autohofes sowie gewerblicher Unternehmen fest. Hierdurch wird nicht nur ortsansässigen Betrieben, sondern auch überregionalen Gewerbebetrieben eine Ansiedlung ermöglicht. Durch das Angebot an zusätzlichen Bauflächen ist darüber hinaus mit einem Anstieg der Arbeitsplatzzahlen in der Ortsgemeinde Mogendorf zu rechnen.

Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Belange insbesondere der ortsansässigen Unternehmen sind durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten.

### **6.4 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Orts- und Landschaftsbild wird in entscheidendem Maße durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden vorhandenen, im Bau befindlichen und geplanten Straßen- und Schienenverkehrstrassen geprägt.

Durch die Planung wird ein Teil der das Gebiet ursprünglich prägenden Landschaftsstrukturen erhalten (Bachlauf mit begleitendem Gehölzsaum). In weit überwiegenderem Maße jedoch werden Landschaftsstrukturen zerstört. Es verbleibt somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die nach dem Ergebnis der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB innerhalb dieses Bereiches nicht wesentlich durch entsprechende landespflegerische Maßnahmen gemindert werden kann. Zum

Ausgleich sind daher Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Mogendorf und darüber hinaus außerhalb dieser Gemarkung erforderlich. Die letztgenannten Maßnahmen sind zum Teil noch zu ermitteln und über städtebaulichen Vertrag rechtlich abzusichern. Bis zum Zeitpunkt des Eingriffes werden die noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

## **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet werden nicht erforderlich. Hinsichtlich der Flächen für Bahnanlagen und der Flächen der Bundesautobahn erfolgen die Regelungen zu den Besitz- und Eigentumsverhältnissen bereits im Zuge anderer Planverfahren. Hierzu wird letztlich nur noch eine Schlußvermessung nach Beendigung aller Baumaßnahmen erforderlich sein.

Hinsichtlich des Verhältnisses zwischen der Ortsgemeinde Mogendorf und dem Land Rheinland-Pfalz als Straßenbaulastträger der L 307 bestehen ebenfalls die erforderlichen Übereinkünfte. Privatgrundstücke sind von den Maßnahmen an der L 307 nicht weiter betroffen.

Hinsichtlich des Gewerbegebietes mit Ausnahme der Flächen für den Rohstoffverein und der äußeren Erschließungsstraße bestehen kaufvertragliche Regelungen, auf deren Basis die Gemeinde Mogendorf die als Gewerbegebiet und private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile im Plangebiet an den als Projektentwickler auftretenden Investor veräußern und die übrigen Flächen, die für die äußere Erschließung, den Mitfahrerparkplatz und die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, im Eigentum behalten wird.

## **8. Kosten für die Ortsgemeinde**

Für die Ortsgemeinde Mogendorf entstehen durch den vorliegenden Bebauungsplan und seine Umsetzung keine Kosten. Der im Gebiet auftretende Investor verpflichtet sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Planung, die Herstellung der inneren Erschließung sowie für den Ausgleich des landespflegerischen Eingriffs, der daraus resultiert, daß gewerblich nutzbare Grundstücksflächen entstehen und in Anspruch genommen werden.

Hinsichtlich der Kosten für die Herrichtung des Kreisverkehrs, der festgesetzten Teilstücke der L 307, der anzubindenden Autobahn-Zu- und -Abfahrt sowie der im Plangebiet verlaufenden Gemeindestraßen und des Mitfahrerparkplatzes sind zwischen der Gemeinde und dem Land Rheinland-Pfalz die notwendigen Regelungen getroffen worden oder werden in Kürze herbeigeführt, sofern und soweit darüber Konsens erzielt wird.

Die weiteren noch benannten Maßnahmen, die im Plangebiet durchgeführt werden, sind nur nachrichtlich aufgeführt. Sie werden von anderen Trägern verantwortet und realisiert. Der Gemeinde erwachsen daraus ebenfalls keine Kosten.