
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"Krautgarten",
Ortsgemeinde Winnen**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

August 2020



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehender Bebauungsplan	6
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	7
5	Städtebauliche Konzeption	13
5.1	Erschließung	13
5.2	Gelände und Höhenlage	13
5.3	Grünflächen	13
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	14
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
5.6	Immissionsschutz	16
6	Planungs- und Standortalternativen	16
7	Ver- und Entsorgung	17
7.1	Stromversorgung	17
7.2	Wasserversorgung	17
7.3	Abwasserentsorgung	17
8	Bodenordnung	17
9	Flächenbilanz	18



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Die Firma Ferger hat ihren Firmensitz seit fast 70 Jahren in der Ortsgemeinde Winnen. Bedingt durch die mittlerweile weltweite Tätigkeit ist das Unternehmen am bestehenden Standort kontinuierlich weiter gewachsen.

Für das bisherige Firmengelände wurde im Jahr 1973 ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher aufgrund von Ausfertigungsmängeln seitens der Kreisverwaltung jedoch als nicht rechtskräftig eingestuft wird.

Da das Unternehmen am bestehenden Standort weiter expandieren möchte, sind für den bestehenden Bereich sowie für die Erweiterungsfläche Planungsrecht zu schaffen.

Um die genannte Nutzung sowie *eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und 5 BauGB zu gewährleisten*, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Die Ortsgemeinde Winnen hat daher am **18.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krautgarten“** beschlossen.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen des Plangebietes werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 1.000.

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 3,5 ha.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die vorhandene Ortslage an. Nördlich, östlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Bereiche. Die Erschließung erfolgt über die im Westen befindliche Gemeindestraße „Stuhllindenstraße“.

Das Plangebiet umfasst die Flurbezeichnung „Krautgarten“.

Das Plangebiet fällt überwiegend von Nordwesten nach Südosten. Der höchste Geländepunkt liegt mit 434 m über NN im Nordwesten des Plangebietes, der tiefste mit ca. 427 m NN im Süden.

Das Durchschnittsgefälle beträgt ca. 3%. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, südlich und östlich des Plangebietes verläuft der „Keilbach“, der als Vorfluter das Plangebiet entwässert.

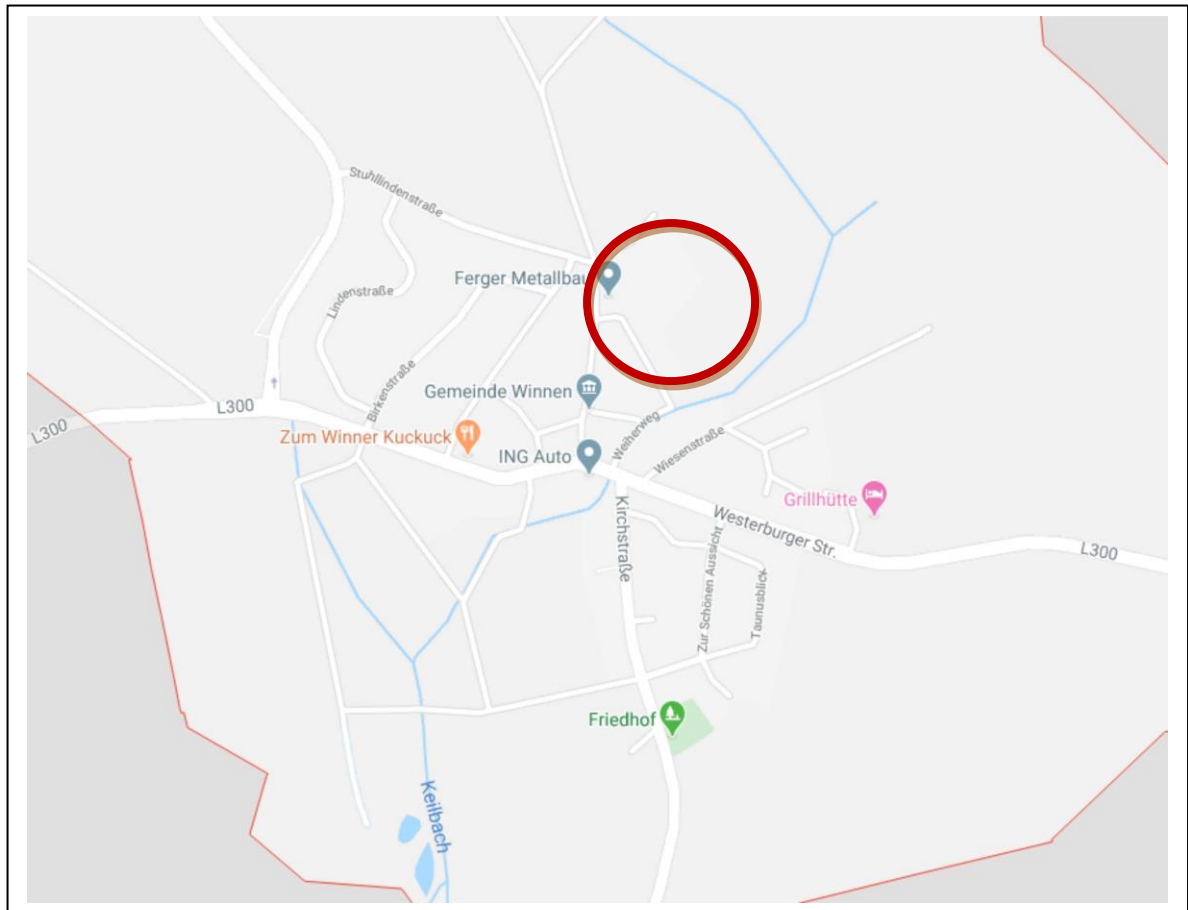


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps - unmaßstäblich)

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits vollständig bebaut, Teilbereiche werden auch als Lagerflächen oder Parkierungsflächen genutzt.

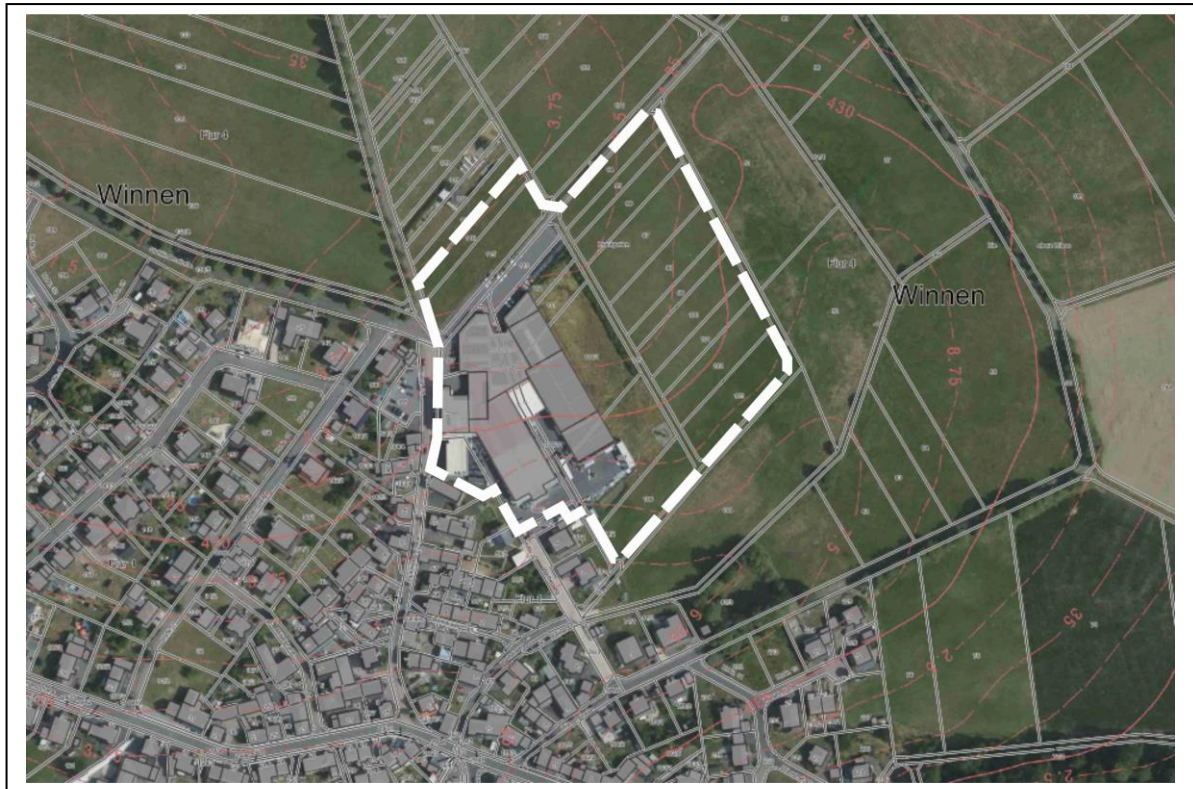


Abb.2: Geländestructur des Plangebietes (unmaßstäblich)

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet die VG Westerburg dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zu.

Darüber hinaus ist der gesamte Bereich als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus gekennzeichnet.

Weiterhin sollen durch die Stärkung der Bereiche Metall-, Keramik- und Kunststoffindustrie strukturpolitische Impulse für die Region erzeugt werden. Die geplante Ausweisung dient außerdem dem Erhalt und der Sicherung des bestehenden Betriebes sowie dessen zukunftsfähiger Weiterentwicklung.

Aus den Darlegungen wird ersichtlich, dass die Festsetzung des Gewerbegebietes den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht.



3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Westerburg, ist ein Teil des Plangebietes (Bestand) bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein kleiner Bereich (ca. 1.950 m²) ist als Kompensationsraum festgesetzt. Der übrige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

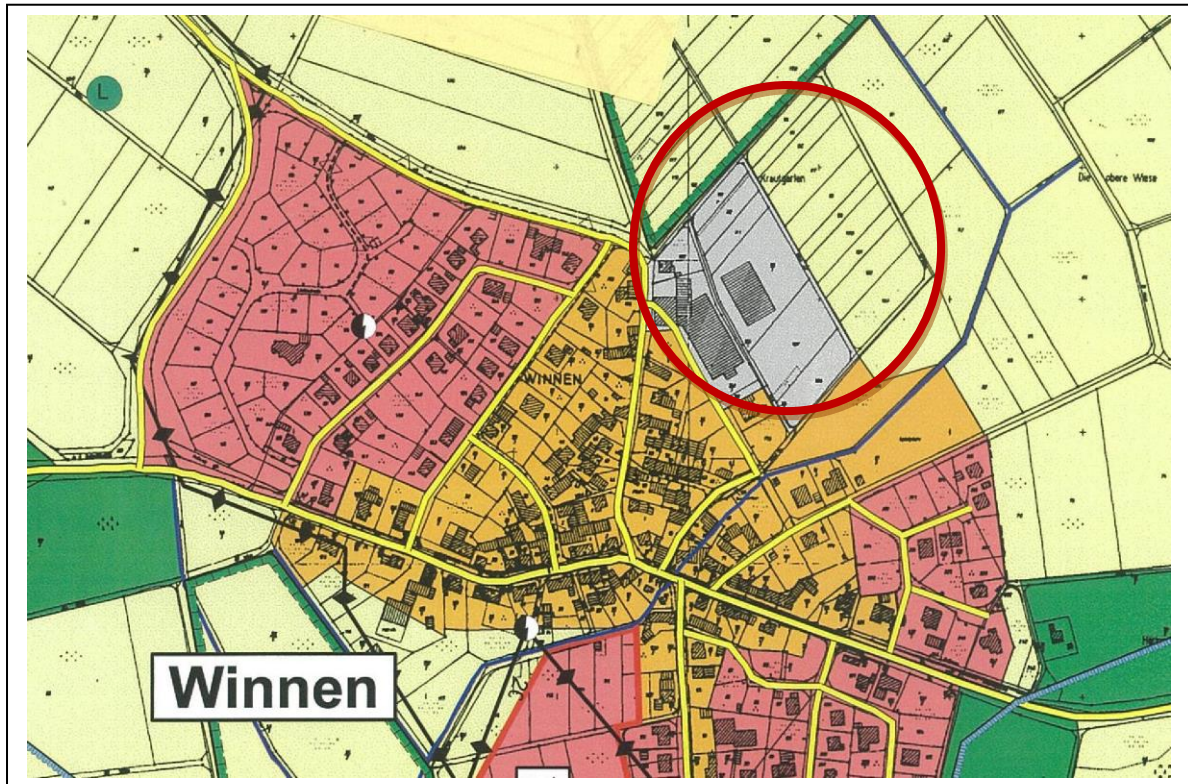


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Westerburg - unmaßstäblich

Die angestrebte Ausweisung stimmt somit nicht vollständig mit den Vorgaben des FNP überein. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für einen kleinen Teilbereich des Bestandes existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 („Kirchheck“), welcher aufgrund von Ausfertigungsmängeln seitens der Kreisverwaltung jedoch als nicht rechtskräftig eingestuft wird.

Dieser sah für den betroffenen Bereich die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Baugrenzen vor. Darüber hinaus waren folgende Punkte vorgesehen:

- Bis zu III Vollgeschossen
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0

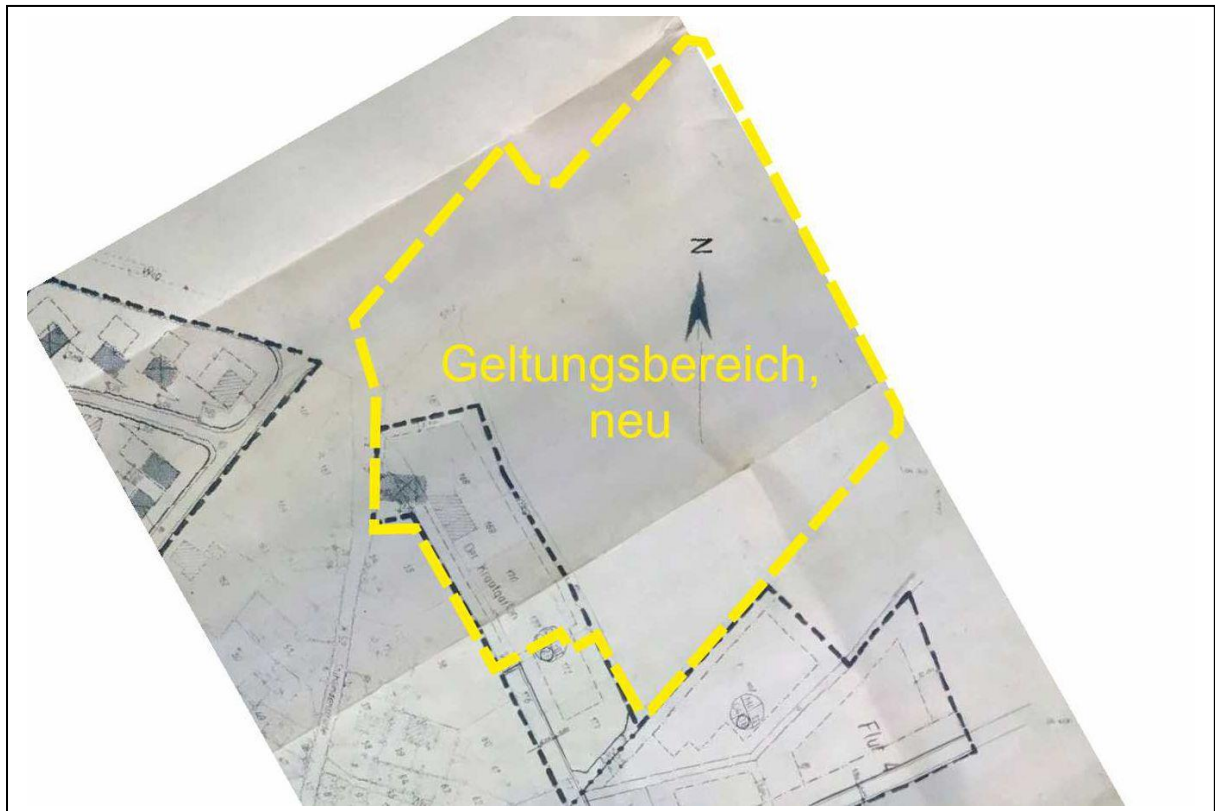


Abb.4: Überlagerung Altplan (1973) und neuer Geltungsbereich - unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.



Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Die vorgesehene Planungsfläche ist strukturbedingt von unterschiedlich hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. So weisen die bereits bebauten Betriebsflächen durch ihre geringen Vegetationsbereiche und Biotopmöglichkeiten nur einen sehr geringen Wert für den Naturhaushalt auf. Die Vorbelastung, insbesondere für die Faktoren Landschaftsbild, Boden und Grundwasserhaushalt sind hoch.

Die bisher unbebauten Grünlandflächen besitzen durch Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen- und ihre intensive Nutzung/Pflege mäßige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie dienen allerdings als Pufferzone zum anliegenden Vogelschutzgebiet. Vorbelastungen für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind gering.

Es bestehen insgesamt keine herausragenden Potentiale hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild. Entsprechend bestehen auch keine Biotopschutzflächen, Wasserschutzgebiete oder andere Schutzausweisungen.

Die naturschutzfachlichen Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

Landespflege

Auf Grund der Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb entsteht kein überörtlicher Eingriff in das Landschaftsbild. Die Erholungsfunktionen der umgebenden Landschaft bleiben durch erhaltene Zuwegung erhalten.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der ermöglichten baulichen Verdichtung. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind aufgrund der hohen Vorbelastung im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden.

Diese Versiegelung zusätzlich zu der Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die gegenüber dem Bestand im mittleren Bereich liegt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas, insbesondere durch den Verlust von Kaltluftbildungsflächen, ist von mäßiger Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem durchschnittlich geringen-mittleren Biotopwert.

Zerschneidungs- oder Verinselungseffekte entstehen nicht.

Die vorkommenden Tierarten des Grünlandes werden in den angrenzenden Offenlandbereich verdrängt, anspruchslose Arten des Siedlungsraumes werden durch die betriebliche Erweiterung in diesen Flächen folgen.

Das Planungsvorhaben ist somit von mäßig hoher Eingriffserheblichkeit und landespflege- risch akzeptabel, da kompensierbar.



Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung sind für den Planungsraum die meisten Tierartengruppen bereits im Vorfeld auszuschließen.

Von zu betrachtender Relevanz verbleiben Fledermäuse und Vögel.

Fledermäuse:

Bei der artenschutzrechtlichen Vorabbeurteilung ist zum einen das vorhandene Gebäudeensemble im Hinblick auf Quartiernutzung zu betrachten.

Die Gebäude sind in einem sehr guten baulichen Zustand. Fassadenverkleidungen mit Quartiereignung sind nicht vorhanden. Die Gebäude werden bis unter die Dachkonstruktion genutzt. Einflugmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Eine Nutzung als Winter- wie als Sommerquartier ist nicht möglich.

Eine Nutzung der Wiesenflächen als Bestandteil eines Jagdreviers ist möglich, jedoch sind sie aufgrund der Flächengröße in Relation zu Jagdreviergrößen keinesfalls als essentieller Bereich zu werten.

Durch das Planungsvorhaben werden somit keine Massnahmen vorbereitet, die zu einem Verlust von essentiellen Jagdrevierflächen und Leitlinien für Transferflüge führen. Die Nutzung der Gebäude als Quartiere ist nicht möglich.

Vögel:

Streng geschützte Vogelarten / europäische Vogelarten:

Auf eine Darstellung der Lebensräume nach Einzelarten kann verzichtet werden. Für alle genannten Arten besteht ein Lebensraumpotential im Untersuchungsraum.

Es befinden sich keine Nester am Gebäudeensemble.

Gehölz- und Höhlenbrüter sind aufgrund der Biotopgegebenheiten auszuschließen.

Bodenbrüter sind aufgrund der Nähe zur gewerblichen Nutzung (fehlende Fluchtdistanzen) und der suboptimalen Biotopbeignung durch mehrschürige Mahd und ein gleichförmiges Bodenrelief auszuschließen.

Es entstehen daher keine Verluste von Nestern, Gelegen und Jungvögeln.

Aufgrund der Flugfähigkeiten der Vogelarten sind zudem Kollisionen von Tieren mit Baufahrzeugen oder betrieblichen Fahrzeugen während der späteren Nutzung anzunehmen. Für die Vogelwelt ergibt sich durch das Vorhaben kein Tötungsrisiko, das über das derzeitige allgemeine Lebensrisiko hinausgeht.

Die Bedeutung als Jagd- und Nahrungsrevier ist durch Lage und Dimension sowie Ausstattung gering. Die Vegetationsfläche stellt somit keinen essentiell bedeutenden Nahrungsraum für die Vogelwelt dar. Deshalb sind durch ihren Verlust keine populationsrelevanten Effekte zu befürchten.

Störungen durch Bauarbeiten und Nutzung sind als gering einzustufen.

Eine vertiefende Untersuchung zu den Vorkommen der Avifauna ist daher nicht nötig, um artenschutzrechtliche Betroffenheiten abklären zu können.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.



Resümee:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus den ermöglichten Baumaßnahmen keine Zerstörung von für streng geschützte Arten essentiellen Habitaten resultieren. Es werden als Folge des projektbedingten Eingriffes keine „Biotope zerstört“, die für dort wildlebende Tiere oder Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.

Vogelschutzgebiet (VSG)

Umseitig von Winnen grenzt das Vogelschutzgebiet „Westerwald“ an. So reicht die Planungsfläche im Nordosten bis an das Schutzgebiet heran.

Beschrieben wird das Gebiet als strukturreiches Mittelgebirge mit Nass- und Feuchtwiesen, Wiesen mittlerer Standorte sowie Feuchtwiesenbrachen, Säumen, Feldgehölzen, ausgedehnten Wäldern, z. T. Niederwäldern, Steinbrüchen, Tongruben und Bächen. Landesweit ist es eines der wichtigsten Brutvorkommen von Schwarzstorch, Rotmilan, Uhu und Raufußkauz und das wichtigste für Neuntöter, Haselhuhn, Wiesenpieper und Braunkehlchen.

Für das Plangebiet können daher Brutmöglichkeiten von Leitarten des VSG ausgeschlossen werden. Die Fläche kann nur einen nicht signifikanter Teil des Gesamtaktionsradius bzw. des Nahrungsreviers bestimmter Arten darstellen. Es wird daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Leitarten des VSG kommen.

Fazit:

Es ist weder mit direkten noch indirekten Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes „Westerwald“ zu rechnen.

Beeinträchtigungen von Populationen des VSG sind nicht anzunehmen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Secker Weiher – Wiesensee“ (Verordnung vom 13.07.2005).

Nach § 3 der Verordnung ist der Schutzzweck die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der Mittelgebirgslandschaft mit naturnahen Bachläufen, bewaldeten Kuppen und offenen Talräumen, durch Feldhecken, Hutweidestrukturen und Streuobstbestände gegliedertem Offenland sowie künstlichen Wasserflächen mit besonderer Bedeutung für die ruhige Erholung in der Natur.



Durch das Planungsvorhaben werden keine landschaftsstrukturierenden Elemente wie natürliche oder künstliche Gewässer beansprucht. Die abschirmenden Heckenstrukturen werden wieder um den Erweiterungsbereich angelegt.

Die Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die vorhandenen Gewerbebauten und -befestigungen ist so hoch, dass sich die betriebliche Erweiterung nicht mehr in erheblicher Weise auf das Landschaftsbild und die Eigenart und Schönheit der Landschaft auswirken wird.

Die Erholungsnutzung der Landschaft für die ruhige Erholung bleibt durch die Erhaltung der Wegeverbindung bestehen. Es werden keine weitreichenden Sichtexpositionen über den Bestand hinaus entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Erholungswertes führen können.

Damit steht das Planungsvorhaben dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen.

Flächengegenüberstellung/Kompensationsbilanz:

Die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauung, Befestigung und Erschließung wird eine Versiegelung von insgesamt max. 17.651 qm gegenüber dem genehmigten Bestand verursachen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Westerwaldkreises werden zur Kompensation die Aufforstung borkenkäfergeschädigter Fichtenwaldflächen bzw. Umwandlung geschädigter Fichtenwälder in naturnahen Laubwald in einem Kompensationsverhältnis von etwa 1 : 1 herangezogen.

Es handelt sich um folgende Einzelflächen:

EM1 – Ersatzmaßnahme Waldrandgestaltung und Wiederaufforstung

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a

Gemeindewald Winnen Abt. 10 b = Gesamtfläche 1,05 ha; davon 0,35 ha Waldrandgestaltung mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zum nördlichen Offenland hin in einer Tiefe von 20 m sowie 0,70 ha Traubeneiche mit Winterlinde gemischt auf der Restfläche; Flächenschutz mit Gatter

EM2 – Ersatzmaßnahme Wiederaufforstung

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a

Gemeindewald Winnen Abt. 4 b (nördlich des Wirtschaftsweges) = Gesamtfläche 0,49 ha; davon 0,49 ha Wiederaufforstung Traubeneiche mit Winterlinde gemischt; Flächenschutz mit Gatter

EM3 – Ersatzmaßnahme Waldrandgestaltung und Wiederaufforstung

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a

Gemeindewald Winnen Abt. 4 b (Teerweg Richtung Golfplatz) = Gesamtfläche 0,31 ha; davon 0,12 ha Waldinnenrandgestaltung mit heimischen Sträuchern und Esskastanie als Hauptbaumart in einer Tiefe von 20 m sowie 0,19 ha Elsbeere im Bestandesinneren; Flächenschutz mit Gatter



Es ergeben sich insgesamt ca. 1,85 ha externe Kompensationsflächen.

Die Maßnahmen werden in Regie des Forstamtes Rennerod bzw. des zuständigen Forstrevieres durchgeführt.

Beispiele für heimische Sträucher:

Weißdorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Heckenkirsche et alt.

Beispiele für Bäume II. Ordnung:

Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne, Feldulme et alt.

AM1 Anlage von Hecken

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Eingrünungsaufgaben zu den Bauvorhaben 1992 und 2008 werden im Zuge der Erweiterungsplanung neu angeordnet und realisiert.

Diese Pflanzmaßnahmen stellen damit die Kompensation für die bereits errichteten Gebäude dar. Durch ihre Neuordnung ermöglichen sie aber auch eine Eingrünung und damit Reduzierung visueller Beeinträchtigungen für die betrieblichen Erweiterungsflächen.

Gemäß Plan sind Hecken anzulegen.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind den Pflanzenlisten des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecken sind wie folgt anzulegen:

Es sind auf ca. 25 lfm 3-reihige Pflanzungen anzulegen und auf ca. 500 lfm 5-reihige Pflanzungen anzulegen.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

5-reihige Hecke

```
A A A B B B C C-----  
  A A B B B C C C  
D D D E D D D D Rapport  
  A A A B B B C C  
A A B B B C C C-----
```

3-reihige Hecke

```
A A A B B B A A-----  
  D D C C C D D D Rapport  
A A B B B A A A-----
```

A Cornus sanguinea - Hartriegel
B Virburnum opulus – Gemeiner Schneeball
C Corylus avellana - Haselnuss
D Prunus spinose - Schlehe
E Prunus avium - Vogelkirsche



Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt
Heister, 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

5 Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde Winnen beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Voraussetzungen zu schaffen, den bestehenden Betrieb der Firma Ferger in seinem Bestand zu sichern und adäquate Erweiterungsmöglichkeiten zu zulassen.

5.1 Erschließung

Das Plangebiet bindet an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs unmittelbar an die Gemeindestraße „Stuhllindenstraße“ an. Dieser wird um ca. 63 m verlängert, um auch die bestehenden Außenbereiche (Parkierung etc.) der Firma ordnungsgemäß erschließen zu können.

Die innere Erschließung wird in Form privater Hof- und Zufahrtsflächen/-bereiche geführt. Aufgrund der Ansiedlung/Erweiterung lediglich eines Unternehmens sind darüber hinaus keine öffentlichen Straßenflächen notwendig.

Die bestehende Wirtschaftsweganbindung Richtung Nordosten bleibt bestehen.

5.2 Gelände und Höhenlage

Aufgrund des sehr flachen Geländeverlaufs von durchgehend ca. 3% können Erdbewegungen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind hierzu in Bezug gesetzt und nehmen als unteren Bezugspunkt entweder bestehende Straßenflächen oder NN-Höhen auf.

5.3 Grünflächen

Aufgrund der notwendigen Betriebsabläufe und um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen, werden innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme einer randlichen Eingrünung keine Grünflächen festgesetzt.

Dennoch sollen die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch durch Einsatz und Pflanzungen angelegt werden. Dabei sind Arten mit Nutzen für die Insekten- und Vogelwelt zu bevorzugen. Reine Schotterflächen stellen keine gärtnerisch angelegten Flächen dar und sind nicht zulässig.

Die randliche Eingrünung soll wesentlich dazu beitragen, die Sichtbarkeit der gewerblichen Bauten seitens der freien Natur einzuschränken.



5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO), werden bewusst ausgeschlossen, da das Plangebiet die bereits vorhandene Firma in Ihrem Bestand zukunftsfähig sichern soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Unzulässig sind auch gewerbliche Anlagen und Betriebe, die sich städtebaulich und aufgrund der mit ihnen verbundenen Beeinträchtigungen aus Immissionen nicht in die vorhandene Bebauung integrieren lassen. Weiterhin unzulässig sind Bordelle oder bordellartige Betriebe.

5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Plans ist die Bebauung des Gebiets mit gewerblichen Anlagen in einer den landschaftlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen der Nutzer angemessenen Weise. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund erfüllt werden.

Der Planungsträger tut dies bei den kommunalen Baumaßnahmen. Die jeweiligen Bauherren tragen die Verantwortung für ihre Bauflächen. Im Übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein baustatischer Nachweis zu erbringen.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf. Dies kommt zum einen den gewerblichen Erfordernissen entgegen, da Gewerbehallen häufig Gebäudelängen aufweisen, die das in der offenen Bauweise maximal zulässige Maß von 50 m überschreiten, zum anderen wird durch die Festsetzung seitlicher Grenzabstände (entsprechende Mindestmaße sind der Landesbauordnung zu entnehmen) aber gleichzeitig auch Einfluss auf das Landschaftsbild genommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sog. Bau-fenster entsteht.



Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht einerseits einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken; andererseits wird zum Wohle der Allgemeinheit dafür gesorgt, dass die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Gebiets insgesamt führt. Außerdem sollen zum Straßenraum sowie zu den Grenzen des Geltungsbereichs Mindestabstände gehalten werden, die zum einen eine randliche Eingrünung ermöglichen.

Zum anderen soll die Bebauung nicht zu sehr an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um zu verhindern, dass bei einer zulässigen maximalen Höhe der Gebäude von 10,0 m Straßenräume mit einem gassenartigen Charakter entstehen und einer bedrängenden Wirkung entstehen.

Da das Grundstück nahezu vollständig als überbaubare Fläche festgesetzt wurde, ist den Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude und sonstigen Anlagen gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. So wird die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten.

Diese darf im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans 11,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen usw.), die aus betrieblichen Gründen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets wie weiter oben beschrieben Rücksicht genommen. Für den Betrachter kann die Gebäudehöhe sowohl von der Straße als auch von einem entfernten Landschaftspunkt aus einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- sowie Ortsbild bewirken. Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt die mittlere NNH-Höhe von 431,5 m.

Eine enge Verbindung besteht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen in den Bebauungsplan - wie oben beschrieben - aufgenommen wurden und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumassenzahl (BMZ).

Die GRZ gibt an, wieviel m² Gebäudegrundfläche - einschließlich der Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen - je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind.

Die BMZ gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind (vgl. § 21 (1) BauNVO). Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt, wobei Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie einschließlich der Umfassungswände und Decken mit einzubeziehen sind (vgl. § 21 (2) BauNVO).

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO bleiben gemäß § 21 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ auf ein Maximum von 0,8 festgesetzt.



Es wird als Baumassenzahl (BMZ) ein Maximalwert von 9 festgesetzt. Der Höchstwert der Baunutzungsverordnung nach § 17 (1) BauNVO wird hier bewusst unterschritten, um keine zu große Verdichtung der Bebauung zu provozieren, den Eingriff in das Landschaftsbild zu begrenzen und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsbild und zur ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebietes werden grundlegende gestalterische Festsetzungen getroffen, die eine Verunstaltung verhindern sollen.

Werbeanlagen sind notwendig, hierbei sind jedoch neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) nicht gewünscht und werden als nicht zulässig festgesetzt.

Werbeanlagen dürfen zudem die Oberkante des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigen, Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

5.6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der vorhandenen und zukünftigen Situation wurde am 07.07.2020 mit einem Vertreter der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) in Koblenz (Herr Heymann) eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Basierend hierauf sowie der Vorlage von Planunterlagen kann nach derzeitigem Planungsstand auf ein Schallimmissionsprognose verzichtet werden.

6 Planungs- und Standortalternativen

Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Da es sich im vorliegenden Fall um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Betriebes sowie künftige Erweiterungsflächen für diesen handelt, bestehen zu der dargestellten Ausweisung keine Alternativen.

Die angrenzenden Flächen des Plangebietes (mit Ausnahme Parzellen 101 und 102) wurden in den vergangenen Jahren im Hinblick auf diese Entwicklung bereits von der Firma Ferger erworben.

Die angestrebte Ausweisung ist somit städtebaulich sinnvoll und notwendig.



7 Ver- und Entsorgung

Erforderliche Neuverlegungen/Änderungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen (Mind. 6 Wochen).

Im vorliegenden Fall sind Teile des Plangebietes bereits erschlossen und adäquat an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung neuer Betriebsgebäude kann grundsätzlich über Anschlüsse an das vorhandene Netz realisiert werden. Genaue Modalitäten sind mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Brauchwasser kann, wenn entsprechende Anlagen vorhanden sind, aus Zisternen entnommen werden. Bei der Ausbauplanung ist auf die Bereitstellung einer ausreichenden Menge Löschwasser zu achten.

Wassererschließungsmaßnahmen (bspw. Notüberlauf eines Rückhaltebeckens) bedürfen der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

7.3 Abwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalnetz der Ortslage Winnen abgeführt werden.

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes „Krautgarten“ wird derzeit geprüft. Anzustreben ist die Anlage geeigneter und ausreichend dimensionierter Rückhalteeinrichtungen und die gedrosselte Abgabe des anfallenden Oberflächenwassers an den nahe gelegenen Keilbach.

8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich bereits fast vollständig im Besitz der Firma Ferger. Bis zum Abschluss des Verfahrens wird der Erwerb aller im Geltungsbereich befindlichen Parzellen angestrebt. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens wird daher nicht erforderlich sein.



9 Flächenbilanz

TEILBEREICH I

Nettobauland	ca.	33.890 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenfläche	ca.	330 m ²
Wirtschaftsweg (Bestand)	ca.	230 m ²

Plangebiet (gesamt)	ca.	34.450 m ²
---------------------	-----	-----------------------

TEILBEREICH II	ca.	10.500 m ²
----------------	-----	-----------------------

TEILBEREICH III	ca.	4.900 m ²
-----------------	-----	----------------------

TEILBEREICH IV	ca.	3.100 m ²
----------------	-----	----------------------

Winnen, den.....
.....
(Ralf Wengenroth), Ortsbürgermeister