

Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg 2025“

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat Gensingen hat in der Sitzung am 11.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg “ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg 2025 “ erfasst die Grundstücke:

Flur 3

37, 38, 68, 6/13, 17/1, 20/1, 21/1, 7/2, 8/2, 18/2, 19/2, 24/2, 25/2, 18/3, 19/3, 24/3, 27/3, 9/4, 10/4, 11/4, 12/4, 25/4, 27/4, 27/5, 8/6, 7/7, 6/8, 13/8, 13/12, 105/2, 105/4, 105/6, 105/7, 105/8, 123/2, 123/4, 123/5, 123/7, 126/1, 126/2, 128/3, 128/4, 13/14, 13/16, 131/4, 135/11, 135/12, 135/13, 135/14, 135/6, 135/8, 141/4, 142/2, 142/3, 142/4, 143/2, 143/4, 144/11, 148/1, 148/2, 148/4, 151/2, 151/3, 152/1, 152/2, 32/1, 32/2, 32/4, 32/5, 69/2, 69/3, 69/4, 70/1, 70/2, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74/1, 74/2, 78/10, 83/4, 83/6, 83/7, 87/6, 87/7, 87/8, 97/10, 97/5, 97/7, 97/8, 97/9, 98/3, 99/3, 67, 91/10, 144/5, 149/6, 155/5

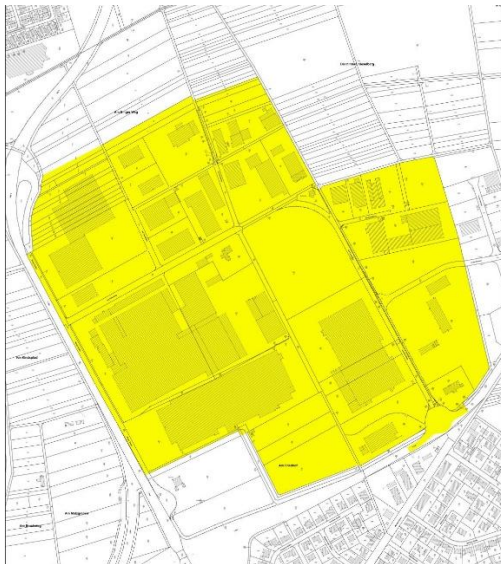
Flur 4

243/6

Flur 5

36, 146, 147, 148, 149, 150, 268, 307, 115/12, 115/13, 115/14, 115/6, 115/7, 115/8, 121/1, 121/10, 121/11, 121/2, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8, 264/12, 264/14, 264/15, 264/17, 264/18, 264/19, 264/20, 264/21, 264/23, 264/24, 264/26, 264/27, 264/28, 264/29, 264/9, 8, 9, 10, 201, 204, 205, 206

Übersichtsplan:



Die vorstehende Planskizze erhebt keinen Anspruch auf Rechtsverbindlichkeit, sie dient dem besseren Verständnis dieser Bekanntmachung.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder

Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit von **Donnerstag, den 15.10.2026 bis einschließlich Montag 16.11.2026** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen, Elisabethenstraße 1, 55576 Sprendlingen, Zimmer A 010 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme öffentlich aus. Der Entwurf kann auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen www.sprendlingen-gensingen.de/rathaus/verbandsgemeinde/aktuelles/offenlegungen/ eingesehen werden.

Den Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten sowie der gesamten Öffentlichkeit wird in dem vorgenannten Zeitraum Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Unterrichtung gegeben. Stellungnahmen können während der vorgenannten Frist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen, Elisabethenstraße 1, 55576 Sprendlingen oder per E-Mail an info@vg-sg.de vorgebracht werden. Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen werden geprüft. Auf Berücksichtigung seiner Anregungen, auch wenn sie innerhalb der Auslegungsfrist vorgebracht wurden, hat niemand einen klagbaren Anspruch. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis Datenschutz:

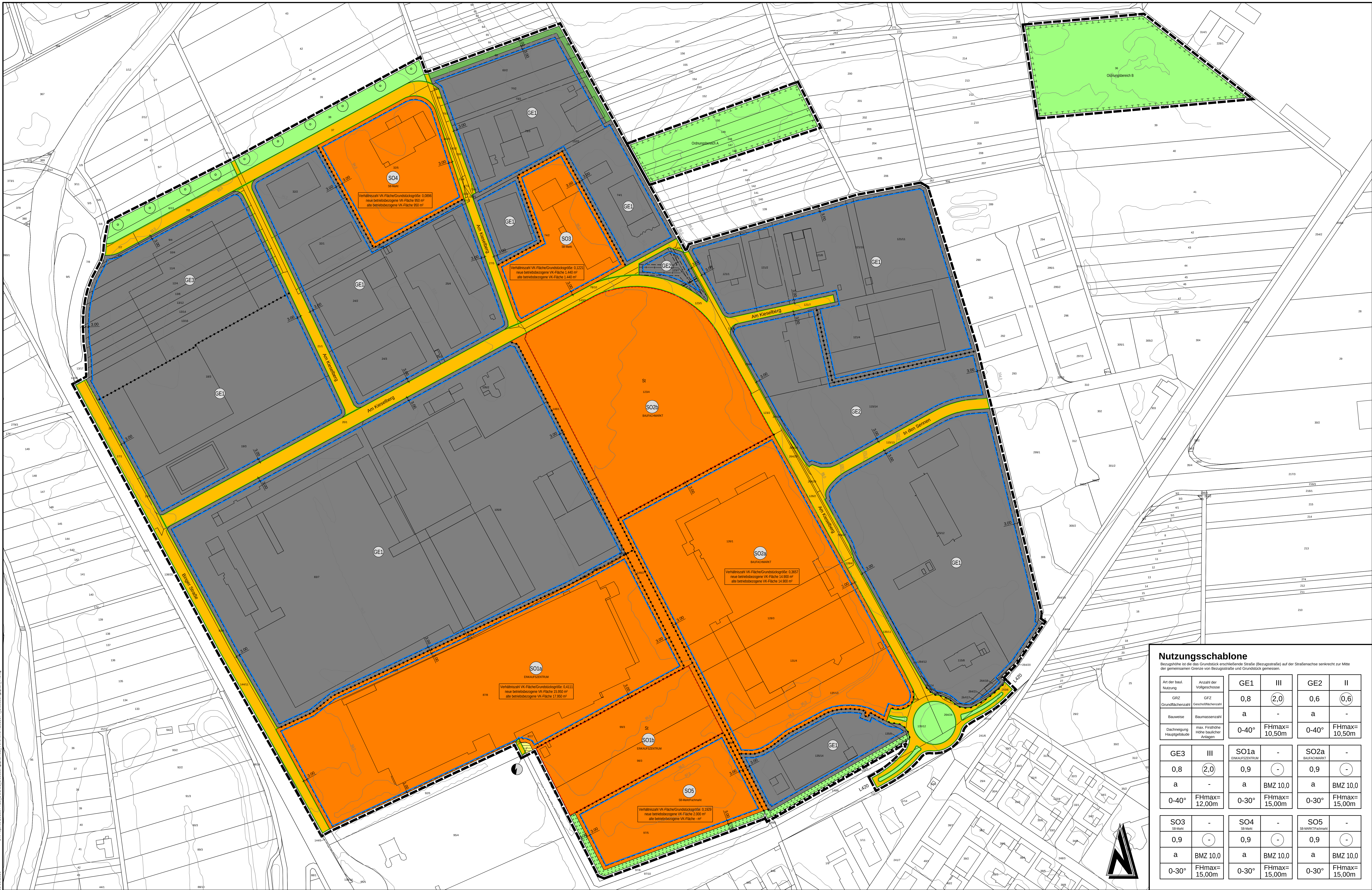
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in

Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LD SG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt und auf der der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen www.sprendlingen-gensingen.de/rathaus/verbandsgemeinde/aktuelles/offenlegungen/ abrufbar.

Gensingen, den 08.10.2026

gez. René Pieroth
Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "NEUÜBERPLANUNG GEWERBE- UND SONDERGEBIET AM KIESELBERG 2025" IN DER ORTSGEMEINDE GENSINGEN



Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE1 Gewerbegebiet (SB BauVVO)
- GE2 Sonstiges Sondergebiet (S11 BauVVO)
- II max. zulässige betriebsbezogene Verkaufsfläche (VK)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)

- GRZ Geschossflächenrate (§ 20 BauVVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauVVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauVVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauVVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung, Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitungen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen

und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

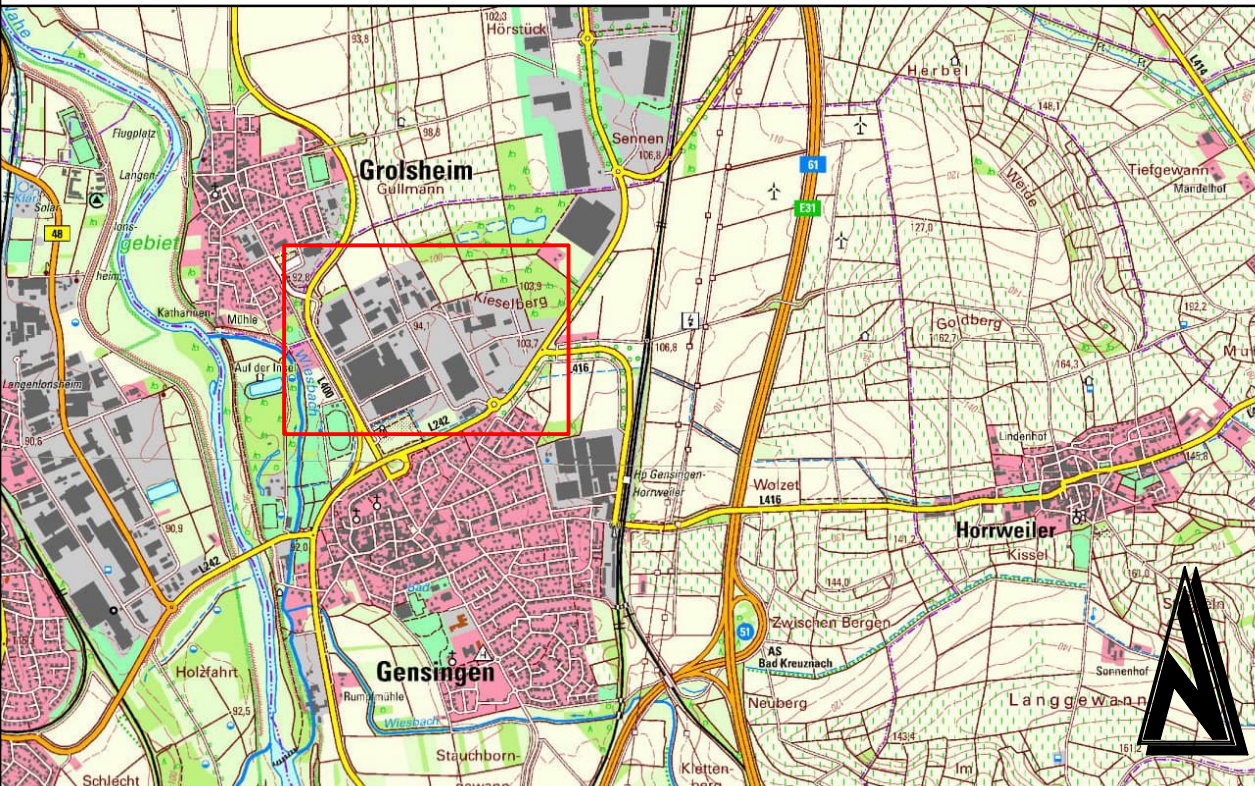
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (3) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (3) 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 3 (6) BauVVO)
- Höhenlinien

Übersichtsplan ohne Maßstab



VORENTWURF

Änderung	Bereitstellung	Prüfung	Datum
----------	----------------	---------	-------

Träger der Bauleitung		Ortsgemeinde Gensingen	
Kreis Mainz-Bingen		Projektbez.	
Bebauungsplan "Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg 2025" in der Gemeinde Gensingen		Zeichnung	
Bebauungsplan		Maßstab	
1:1.000		Anhang	
Zeichen		Blattgröße	
Vermessung		1,47 / 0,89	
Bearbeitung		Blatt Nr.	
ZUSAMMENF. AUG 2025		1:1.000	
Datum		Baufen / AG	
Projekt für		2025074	
Schulung/Entwurf		Baufen / AG	
BKW		Landschaftliche Kaiserstraßen	
Landschaftliche Kaiserstraßen		Albert-Schweitzer-Straße 34a	
Landschaftliche Kaiserstraßen		67665 Kaiserlautern	
Landschaftliche Kaiserstraßen		Telefon: +49 631 205 910-0	
Landschaftliche Kaiserstraßen		E-Mail: kaiserlautern@landschaftliche.de	



Bebauungsplan
"Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg 2025"
in der Gemeinde Gensingen
Kreis Mainz-Bingen

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen



August 2026



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Gensingen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Gensingen
Binger Straße 15
55457 Gensingen

Gensingen,

den

Herr René Pieroth
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Str. 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im August 2026

Beschluss:

Bestätigung Vorentwurf: 20.08.2026
Bestätigung Entwurf:
Satzungsbeschluss:



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie als „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Sonstigen Sondergebiete werden entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

I.1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

I.1.1.1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO1a)

Im SO1a „Einkaufszentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einkaufszentren inklusive Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird flurstücksbezogen durch eine Verhältniszahl festgesetzt. Im SO1a gilt eine Verhältniszahl von 0,4255. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,4255 m² je 1 m² Flurstück betragen.

I.1.1.1.2 Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO1b)

Im Sondergebiet SO1b sind ausschließlich private Stellplätze und Zufahrten für die im Sondergebiet SO1a zulässigen Nutzungen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Fahrradabstellanlagen und Ladeeinrichtungen für Elektromobilität.

I.1.1.1.3 Sondergebiet „Baufachmarkt“ (SO2a)

Im SO2a "Baufachmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baufachmärkte mit Gartencenter



Zulässigkeit/Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Gensinger Liste (Anhang 2) sind nur als Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche, maximal auf 800 m², zulässig. (→ Anpassung gemäß Einzelhandelsgutachten 2026 – liegt noch nicht vor)

Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird flurstücksbezogen durch eine Verhältniszahl festgesetzt. Im SO2a gilt eine Verhältniszahl von 0,4254. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,4254 m² je 1 m² Flurstück betragen.

I.1.1.1.4 Sondergebiet „Baufachmarkt“ (SO2b)

Im Sondergebiet SO2b sind ausschließlich private Stellplätze und Zufahrten für die im Sondergebiet SO2a zulässigen Nutzungen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Fahrradabstellanlagen und Ladeeinrichtungen für Elektromobilität.

I.1.1.1.5 Sondergebiet „SB-Markt“ (SO3)

Im SO3 "SB-Markt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- SB-Märkte/ Discounter

Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird durch eine Verhältniszahl festgesetzt. Im SO3 gilt eine Verhältniszahl von 0,1221. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

I.1.1.1.6 Sondergebiet „SB-Markt“ (SO4)

Im SO4 "SB-Markt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- SB- Märkte/ Discounter

Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird flurstücksbezogen durch eine Verhältniszahl festgesetzt. Im SO4 gilt eine Verhältniszahl von 0,0865. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,0865 m² je 1 m² Flurstück betragen.

I.1.1.1.7 Sondergebiet „SB-Markt/ Fachmarkt“ (SO5)

Im SO5 "SB-Markt/Fachmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- SB- Märkte/ Discounter/ Fachmarkt

Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird durch eine Verhältniszahl festgesetzt. Im SO5 gilt eine



Verhältniszahl von 0,1751. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

I.1.1.2 Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Gensinger Liste (Anhang 2) vom 03.11.2011 (Gemeinderatsbeschluss). (→ Anpassung gemäß Einzelhandelsgutachten 2026 – liegt noch nicht vor)

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GE3) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.



Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	GRZ Grundflächen- zahl	GFZ Geschoss- flächenzahl	BMZ Baumassen- zahl	Zahl der Voll- geschosse	FH max. maximale Höhe baulicher Anlagen
GE1	0,8	2,0	-	III	10,50 m
GE2	0,6	0,6	-	II	10,50 m
GE3	0,8	2,0	-	III	12,00 m
SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5	0,9	-	10,0	-	15,00 m

Die Fläche der Stellplätze darf in den Gebieten SO1b und SO2b maximal 0,9 der Gesamtfläche des jeweiligen Sondergebiets betragen.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO findet keine Anwendung.

~~Als Bezugspunkt ist von der mittleren Grundstückshöhe auszugehen.~~

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung anhand von Höhenlinien dargestellte bestehende Geländeoberfläche. Die Höhenlinien basieren auf Laserscandaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo). Zwischenwerte der Höhenlinie sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigen Isolinie linear und lotrecht zu interpolieren. Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die Höhe baulicher Anlagen darf in allen Gebieten von untergeordneten Gebäudeteilen (Technischen Anlagen) überschritten werden. Die Größe der untergeordneten Gebäudeteile darf höchstens 5% der Grundfläche des Gebäudes betragen.

Im ~~SO4~~ SO1a ist die Errichtung eines Werbepylons bis maximal 24,00 m Höhe zulässig. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung anhand von Höhenlinien dargestellte bestehende Geländeoberfläche. Die Höhenlinien basieren auf Laserscandaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo). Zwischenwerte der Höhenlinie sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigen Isolinie linear und lotrecht zu interpolieren.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Sondergebieten (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5) und den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GE3) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge von mehr als 50 m der Baukörper ist zulässig.



I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

In den Sondergebieten (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5) und den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GE3) sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Briefkastenanlagen, Lagerhallen, Betriebsgebäude, überdachte Stellplätze, eigenständige Solaranlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese beinhalten neben den reinen Straßenflächen und Fuß- und Radwegen auch Flächen für Verkehrsbegleitgrün und Leitungstrassen.

~~Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt.~~

I.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

I.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Bewirtschaftung von Oberflächenwasser sowie als Ausgleichsmaßnahmen. Die nähere Bestimmung ist unter III. Landespflegerische Festsetzungen festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachformen

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt:

Sondergebiete (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5):	0° bis 30°
Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3):	0° bis 40°

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Verkehrs-, Stellplatzflächen und Platzbereiche gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Werden in der Entwurfsfassung ergänzt –

III.1 Schutz des Mutterbodens

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.



IV. Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden.

IV.2 Bauverbotszonen gemäß Landes- und Bundesfernstraßengesetz

Es wird auf die Bauverbotszone zu Bundes- und Landesstraßen von 20 m und zu Kreisstraßen von 15 m zum befestigten Straßenrand gemäß § 22 Landesstraßengesetz und § 9 Bundesfernstraßengesetz hingewiesen.

IV.3 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.4 Abstände baulicher Anlagen zu Gewässern

Zum „Horrweiler Graben“ (Gewässer III. Ordnung) bedürfen die Errichtung von Anlagen jeglicher Art in einem Abstand von 10 m zum Gewässer der Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz. Auffüllungen in diesem Bereich sind grundsätzlich zu vermeiden.

IV.5 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, einzuholen ist.

IV.6 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, einzuholen ist.



IV.7 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind folgende Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt:

Im Bereich des Tankstellengeländes der Firma Globus, Binger Straße 29, sind Boden- und Grundwasserunreinigungen bekannt, die jedoch lokal auf den Tankstellenbereich beschränkt sind.

Altablagerungen im Bereich der Ausgleichsflächen

Im Ordnungsbereich A und B sind folgende registrierte Altablagerungsstellen vorhanden, die aber nicht altlastenverdächtig eingestuft sind:

- Altablagerungsstelle Gensingen, In den Sennen (2), Reg.-Nr. 33908021-206

Art des Ablagerungsortes: Grube

Zeitraum der Ablagerung: 1964 - 1974

Abgelagerte Abfallarten: Bauschutt und Erdaushub

maximale Mächtigkeit der Ablagerung: 4 m

Nutzung zum Bewertungszeitpunkt: Ödland

- Altablagerungsstelle Gensingen, Hinterer Kloselberg (3), Reg.-Nr. 33908021-213

Art des Ablagerungsortes: Grube

Zeitraum der Ablagerung: 1970 - 1980

Abgelagerte Abfallarten: Bauschutt und Erdaushub, Polstermaterial, Stoff- und Holzreste

maximale Mächtigkeit der Ablagerung: 5 m

Nutzung zum Bewertungszeitpunkt: Ödland

Sollten weitere Kenntnisse über Altablagerungen vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Mainz, zu informieren (Tel. 06131/2397-0).

IV.8 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von wohnähnlichen Nutzungen oder Büros im Erd- oder Kellergeschoss Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (<https://ifu.rlp.de/bevoelkerung/radon-informationsstelle>) eingeholt werden.

Es wird auch auf die §§ 121 bis 132 des Strahlenschutzgesetzes hingewiesen.



IV.9 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes sollte Folgendes beachtet und entsprechend auch in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden:

1. Die ausführenden Baufirmen sollten auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738) hingewiesen werden. Demnach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die GDKE Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen können von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich werden.

Die Punkte 1 bis 3 sollten auch in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden.

Es wird auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu schützen sind.

IV.10 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.11 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Parkplätzen, Lagerflächen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Dabei sollte das Oberflächenwasser verdunstet, über die belebte Bodenzone versickert, oder in eine Zisterne oder unterirdischen Rückhalteinrichtungen eingeleitet werden. Eine Zisterne, die nur zur Zwischenspeicherung genutzt werden soll, kann als Maßnahme für die Regenwasserbewirtschaftung nicht herangezogen werden.

Es können Zisternen errichtet werden, die bei Vollerfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle haben. Sie sollten über einen Drosselabfluss zur Zwangsentleerung verfügen (Retentionszisterne).

Drainageleitungen sollten nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen



werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sollten keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sollten sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" gekennzeichnet werden. Bei der Installation sollten die DIN 1988, 1986 und 2001 beachtet werden. Die Regenwassernutzungsanlagen sollten beim zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003). Die Träger der Wasserversorgung sollten ebenfalls bei der Nutzung von Regenwasser informiert werden.

IV.12 Empfehlungen/Anregungen zu baulichen Maßnahmen, die den Klimaschutz dienen

Dach- und Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, eine Dachbegrünung und eine Begrünung von Fassaden vorzunehmen. Eine Dachbegrünung ist bis 40° Dachneigung möglich.

Albedo (Rückstrahlung):

Es wird empfohlen, helle Dacheindeckungen und helle Fassadengestaltungen, die der Sonne direkt ausgesetzt sind, zu verwenden, um das Aufheizen des Daches bzw. der Fassade zu minimieren. Es wird auf Dach- und Fassadenbegrünung hingewiesen, die eine Aufheizung ebenfalls minimieren kann.

IV.13 Empfehlungen zu baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollten ab einer Dachfläche von 500 m² die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden. Es wird auf das Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30.09.2021, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367), hingewiesen.

Für die Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen wird auf § 5 LSolarG RLP hingewiesen.

IV.14 Vermeidung fossiler Energieträger

Im gesamten Plangebiet sollte auf die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Gas, Erdgas) für die Energieerzeugung, wenn es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, verzichtet werden. Es wird die Nutzung der Erdwärme mit Wärmepumpen empfohlen.

IV.15 Hinweise beim Bau von PV-Anlagen, Werbeanlagen

Sollten auf den Dächern, Parkplätzen oder Freiflächen Photovoltaikanlagen oder Werbeanlagen errichtet werden, darf der Verkehr auf den angrenzenden Straßen nicht durch Blendungen behindert werden.



ANHANG

PFLANZLISTEN

- Wird in der Entwurfsfassung ergänzt –



Bebauungsplan "Neuüberplanung Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg 2025"

in der Gemeinde Gensingen
Kreis Mainz-Bingen

Vorentwurf

Begründung



August 2026



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Gensingen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Gensingen
Binger Straße 15
55457 Gensingen

Gensingen,

den

Herr René Pieroth
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im August 2026

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 20.08.2026
Annahme Entwurf:
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014	7
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen	8
2.4	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope	9
2.5	Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse	9
2.6	Radonpotenzial	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	11
3.1	Planungsanlass	11
3.2	Städtebauliches Konzept	11
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3.3	Bauweise	18
3.3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
3.3.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	18
3.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
3.3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
3.3.8	Öffentliche und private Grünflächen	19
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	20
4.	Erschließung	21
5.	Auswirkungen der Planung	22
5.1	Eingriffe und Auswirkungen auf Flora und Fauna	22
5.2	Immissionsschutz	22
5.3	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	22
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	23
5.5	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	23
5.6	Auswirkungen auf das Klima / THG-Bilanz	23
6.	Planverwirklichung	24
6.1	Bodenordnung	24
6.2	Vollzugsprozess	24
6.3	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	24
6.4	Flächenbilanz	24
7.	Zusammenfassung	25



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV (2008), Auszug	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (inkl. der 3. TF)	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen, 2002	8
Abbildung 4	Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (SRI 7)	10
Abbildung 5	Berechnung der Verkaufsflächenquotienten	15

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2026).



1. Ausgangslage

In der Gemeinde Gensingen befindet sich das bereits bestehende Gewerbe- und Sondergebiet „Am Kieselberg“. Zwischen 2008 und 2011 wurde für das Gebiet ein Gesamtbebauungsplan aufgestellt, da für das historisch gewachsene Gebiet etliche Bebauungspläne für Teilbereiche aufgestellt worden sind. Dabei wurden Obergrenzen der Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Hierfür wurde auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Im Jahr 2021 wurde ein neues Grundsatzurteil gefasst, welches sich auf den bestehenden Bebauungsplan auswirkt. Demnach sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zur Verkaufsfläche nicht mehr zulässig.

Nachdem ein ansässiger Discountermarkt einen Bauantrag für eine Erweiterung gestellt hat, hat die Kreisverwaltung Mainz-Bingen den Bebauungsplan für unzulässig erklärt und empfohlen, den Bebauungsplan zu aufzustellen.

Da der bestehende Bebauungsplan aktuell nicht anwendbar ist, ist es zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich, den Bebauungsplan neu aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. externer Flächen in der Gemeinde Gensingen umfasst eine Fläche von 43,68 ha mit folgenden Flurstücksnummern in der Gemarkung Gensingen:

Flur 3

37, 38, 68, 6/13, 17/1, 20/1, 21/1, 7/2, 8/2, 18/2, 19/2, 24/2, 25/2, 18/3, 19/3, 24/3, 27/3, 9/4, 10/4, 11/4, 12/4, 25/4, 27/4, 27/5, 8/6, 7/7, 6/8, 13/8, 13/12, 105/2, 105/4, 105/6, 105/7, 105/8, 123/2, 123/4, 123/5, 123/7, 126/1, 126/2, 128/3, 128/4, 13/14, 13/16, 131/4, 135/11, 135/12, 135/13, 135/14, 135/6, 135/8, 141/4, 142/2, 142/3, 142/4, 143/2, 143/4, 144/11, 148/1, 148/2, 148/4, 151/2, 151/3, 152/1, 152/2, 32/1, 32/2, 32/4, 32/5, 69/2, 69/3, 69/4, 70/1, 70/2, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74/1, 74/2, 78/10, 83/4, 83/6, 83/7, 87/6, 87/7, 87/8, 97/10, 97/5, 97/7, 97/8, 97/9, 98/3, 99/3

Flur 4

243/6

Flur 5

36, 146, 147, 148, 149, 150, 268, 307, 115/12, 115/13, 115/14, 115/6, 115/7, 115/8, 121/1, 121/10, 121/11, 121/2, 121/4, 121/6, 121/7, 121/8, 264/12, 264/14, 264/15, 264/17, 264/18, 264/19, 264/20, 264/21, 264/23, 264/24, 264/26, 264/27, 264/28, 264/29, 264/9

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008 sind für die Ortsgemeinde Gensing keine besonderen Funktionszuweisungen dargestellt. Der Bereich des Plangebiets ist als sonstige Freifläche dargestellt. Somit sind keine Restriktionen vorhanden. Östlich und westlich des Geltungsbereichs befindet sich je eine überregionale Schienenverbindung. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs verläuft mit der A 61 eine großräumige Schienenverbindung. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

In der 1. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2013 wurden neue Ziele für die Entwicklung von Windenergie geschaffen. Dies ist für die vorliegende Planung ohne Belang.

In der 2. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2015 wurden neue Ziele zur Außenentwicklung, Änderungen in der Zentrenstruktur für Ingelheim und Landstuhl vorgenommen sowie neue Ziele für den großflächigen Einzelhandel geschaffen, was für die Planung ebenfalls ohne Belang ist.

In der 3. Teilfortschreibung (2017) und in der 4. Teilfortschreibung (2022) wurden aufgrund der gestiegenen Anforderungen zum Klimaschutz die Ziele zu regenerativen Energien angepasst, was für die Planung ebenfalls ohne Belang ist.

Somit stehen keine Ausweisungen oder Ziele aus dem LEP IV RLP der Planung entgegen.

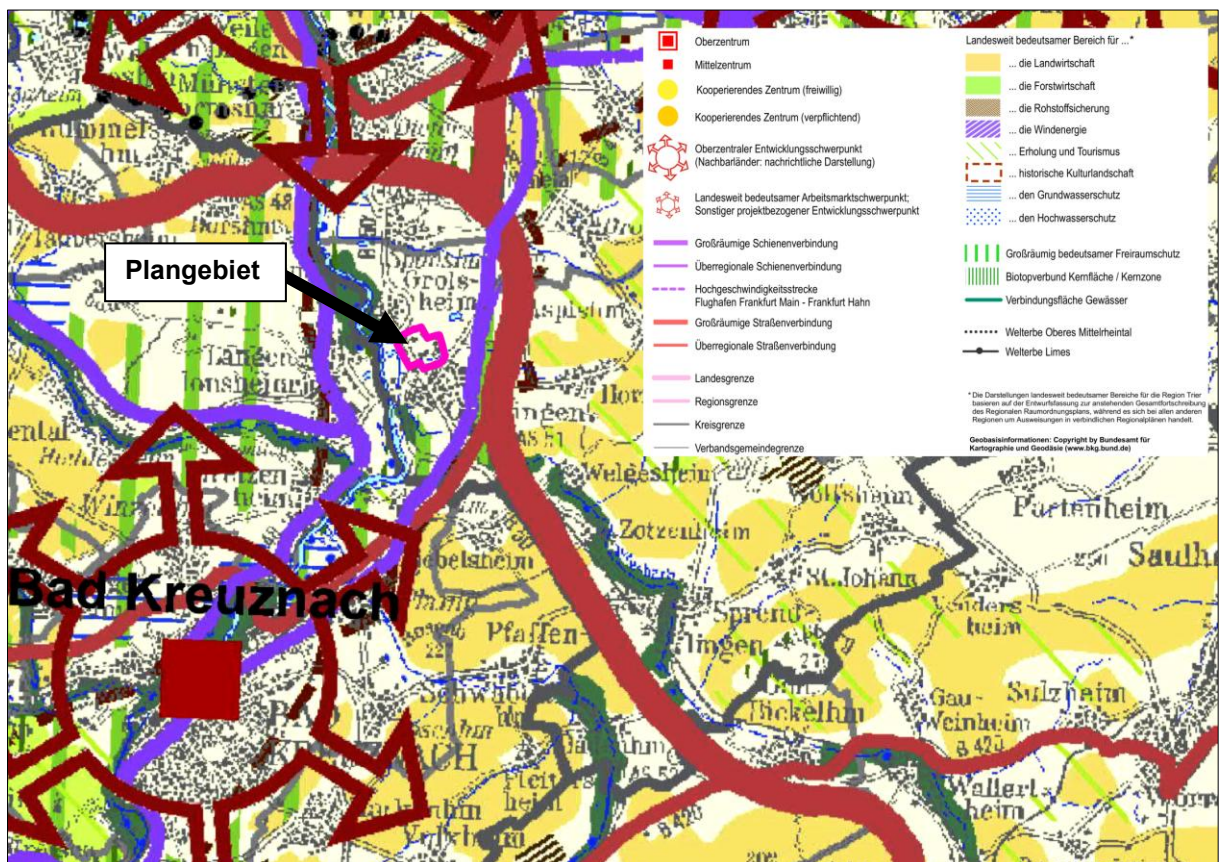


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV (2008), Auszug

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014

Im aktuellen gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe aus dem Jahr 2014 mit der 3. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2026, ist das Plangebiet bereits vollständig als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Im Plangebiet sind keine Überschneidungen mit Vorranggebieten vorhanden. An den Geltungsbereich grenzen im Norden die Vorranggebiete „Regionaler Grünzug“ und eine „Grünzäsur, Siedlungszäsur“ an. Westlich befindet sich ein Vorranggebiet für den „Regionalen Biotopverbund“ und den „Regionalen Grünzug“ sowie ein Vorbehaltsgebiet für „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“.

Mit der L 420 und der L 400 sind zwei überregionale Straßenverbindungen vorhanden, welche das Plangebiet einrahmen und es erschließen.

Es sind keine Zielkonflikte mit den Ausweisungen des ROP Rheinhessen-Nahe erkennbar, insbesondere da das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt ist.

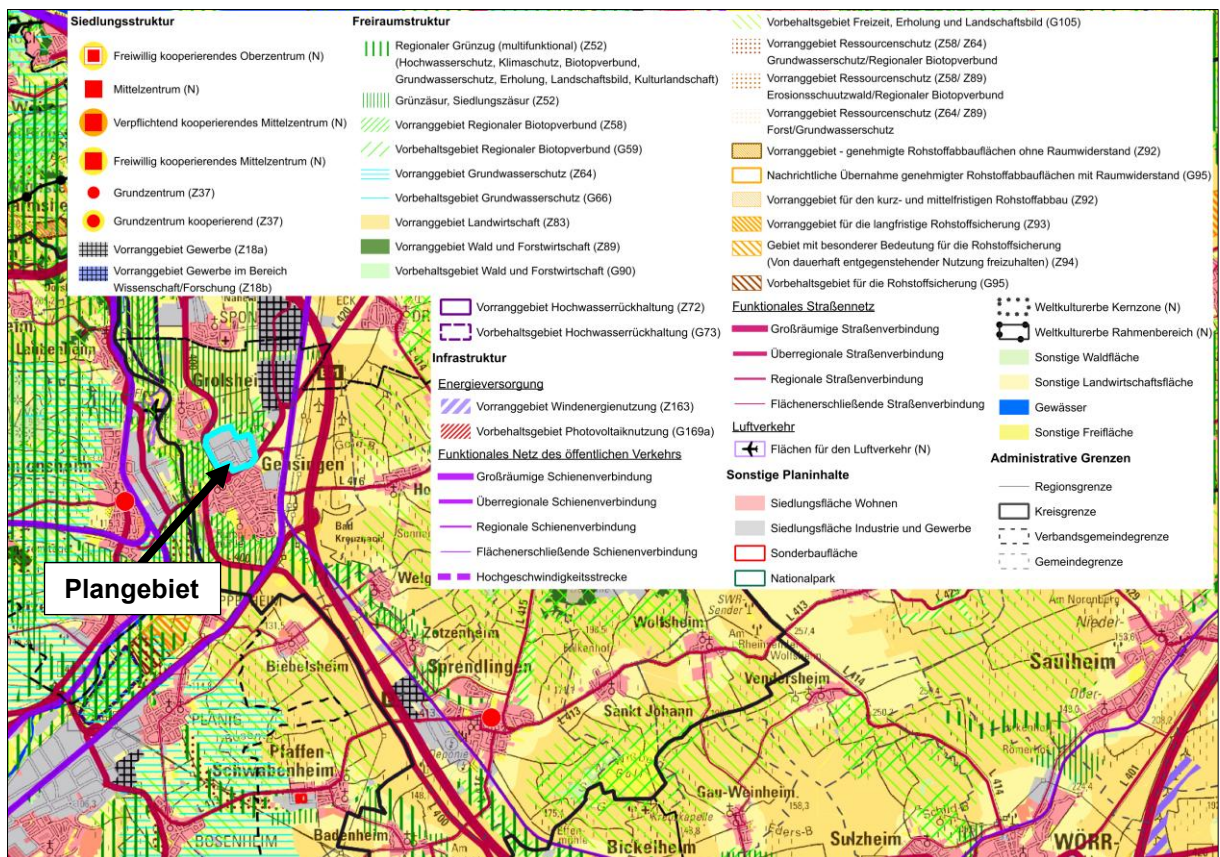


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (inkl. der 3. TF)

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen aus dem Jahr 2002 ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- und Sonderbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Grünfläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt, die unmittelbar an den bestehenden Friedhof angrenzt. Der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teil der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellten Fläche wurde bislang jedoch nicht entsprechend entwickelt und ist derzeit noch nicht Bestandteil des Friedhofsgeländes.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Das betrifft die Flächen SO3a (Lidl) und das Gewerbegebiet GE1 südlich des Globus Baumarktes. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet SO 3a ist im aktuellen Flächennutzungsplan teilweise noch als Gewerbefläche dargestellt. Das Gewerbegebiet GE1 südlich des Globus Baumarktes ist im aktuellen Flächennutzungsplan als geplante Sonderbaufläche dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot nicht eingehalten und die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind entsprechend anzupassen.

Da sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen derzeit im Verfahren der Neuauufstellung befindet, können die erforderlichen Anpassungen der Flächendarstellungen in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Rahmen dieses laufenden Verfahrens berücksichtigt werden. Eine gesonderte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich. Nach überschlägiger Prüfung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hierdurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewahrt werden kann.

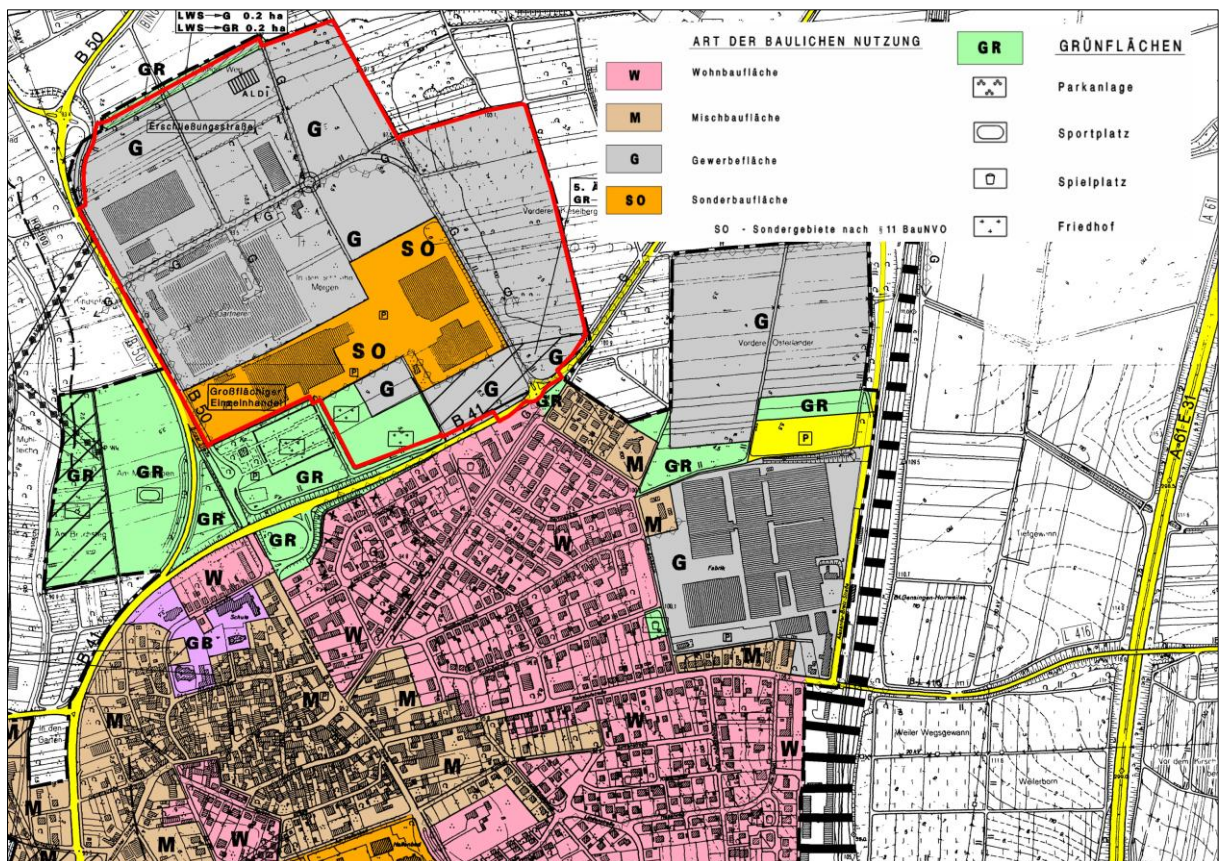


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen, 2002



2.4 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sind keine Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete oder ein Biosphärenreservat vorhanden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Untere Nahe“ (NSG-7100-111) sowie das FFH-Gebiet „Untere Nahe“ (FFH-7000-078) und das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-7000-029) befinden sich jeweils rund 400 m westlich des Geltungsbereichs. Das Naturdenkmal „Auf der Insel (Gensingen)“ (ND-7339-010) liegt etwa 170 m westlich des Geltungsbereichs.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Die beiden nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich westlich des Geltungsbereichs.

Das Biotop „Vogelschutzgehölz des Landesjagdverbandes W Gensingen“ (GB-6013-0885-2006) liegt etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs. Das Biotop „Röhrichbestand am Wiesbach SO Katharinenmühle“ (GB-6013-0886-2006) liegt etwa 170 m westlich des Geltungsbereichs.

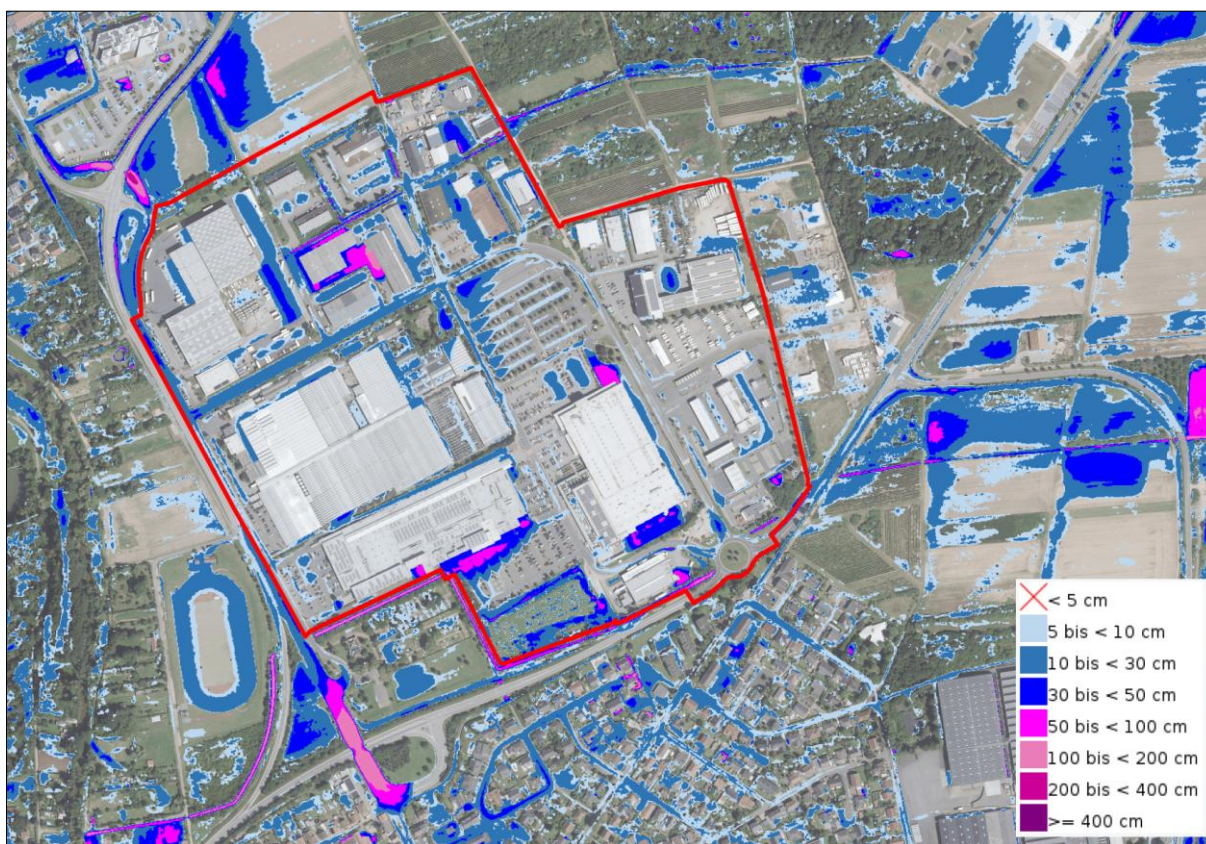
Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten, insbesondere da es sich um ein Bestandsgebiet handelt.

2.5 Urbane Sturzfluten, Starkregenereignisse

In der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz sind im gesamten Plangebiet verschieden hohe Einstautiefen erkennbar. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ist deshalb nahezu innerhalb des gesamten Geltungsbereichs mit Einstautiefen bis zu 30 cm zu rechnen. Punktuell sind Einstautiefen bis zu 50 cm möglich. In einigen Schwerpunktbereich im nördlichen und südlichen Teil sind sogar Einstautiefen bis zu 100 cm nicht auszuschließen.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, ist durch die Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Im südlichen Bereich soll eine aktuell noch nicht bebaute Grünfläche (südlich der Parkplatzfläche) nun auch bebaut werden. Dort ist bei der Umsetzung auf die potentiellen Einstautiefen von bis zu 100 cm zu achten.



Abbildungung 4 Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (SRI 7)

2.6 Radonpotenzial

Radon ist ein radioaktives Gas, das natürlich im Untergrund vorkommt und in unterschiedlichen Regionen zu unterschiedlichen Radonpotenzialen führt. Radon kann bei einer Anreicherung in der Raumluft bei dauerhafter Anwendung zu Lungenkrebs führen. Deswegen sind bei der Errichtung von Gebäuden bei Wohnnutzungen oder Räumen mit dauerhaftem Aufenthalt in Kellerbereichen das Radonpotenzial zu beachten und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um das Eindringen von Radon in Gebäuden zu unterbinden.

Gemäß der Radonpotenzialkarte des Geologischen Landesamtes befindet sich die Ortsgemeinde Gensingen inklusive des Geltungsbereichs in einem Bereich mit mittlerem Radonpotenzial (31.4 - 33.2). Daher sollten alle Bauherren auf die Radonproblematik hingewiesen werden, um besondere Maßnahmen beim Bau von Wohnnutzungen zu erwägen. Dies können beispielsweise zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerkes sein, um ein Eindringen von Radon zu verhindern.

Weitere Informationen können unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://lfu.rlp.de/bevoelkerung/radon-informationsstelle>. Zudem wird auf das Strahlenschutzgesetz, Kapitel 2 verwiesen.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung einer rechtssicheren planungsrechtlichen Grundlage für das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet
- Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Verkaufsflächenzahlen)
- Erhaltung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Sonderstandortes
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes „Am Kieselberg“ vor. Grundlage der Planung ist die vorhandene städtebauliche Struktur, die durch die Planung erhalten und planungsrechtlich neu geordnet werden soll.

Ziel ist es, den bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern sowie eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Hierzu werden die bestehenden Bauflächen sowie bislang unbebaute Teilbereiche entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandene verkehrliche Erschließung bildet weiterhin die Grundlage für die Erschließung des Gebietes. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine rechtssichere Grundlage für ein zukunftssicheres Fortbestehen des Gewerbe- und Sondergebietes geschaffen.

Anlass für die planungsrechtliche Neuordnung ist die neue Rechtsprechung zu Verkaufsflächenbegrenzungen in festgesetzten Sondergebieten. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 03.03.2021 (Az. 15 B 20.2075) unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts klargestellt, dass die zahlenmäßige Beschränkung zulässiger Einzelhandelsvorhaben in einem Sondergebiet mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im BauGB bzw. in der BauNVO grundsätzlich unzulässig ist. Dies bedeutet, dass die textlichen Festsetzungen z.B. nicht nur „ein Einkaufsmarkt“ zulassen dürfen, sondern „Einkaufsmärkte“ zulässig sein müssen. Gleiches gilt grundsätzlich für vorhabenunabhängige, auf das gesamte Sondergebiet bezogene Verkaufsflächenkontingente, d.h. eine maximale zulässige Verkaufsfläche pro Sondergebiet ist nicht zulässig. Zulässig können demgegenüber



insbesondere vorhaben- oder grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen (Verkaufsflächenquotienten) sein, sofern hierdurch bestimmte Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Vor diesem Hintergrund entsprechen die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans nicht mehr den aktuellen rechtlichen Anforderungen und können nicht unverändert als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebietes herangezogen werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zum Einzelhandel daher auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung neu geordnet und rechtssicher ausgestaltet.



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg" werden alle Flächen entweder als Sonder- oder Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Gensingen. Während die gewerblich genutzten Bereiche entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden, werden die Bereiche mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Durch die Differenzierung der Baugebiete werden die bestehenden Nutzungsstrukturen planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Zu I.1.1.1.1:

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die Bereiche mit großflächigem Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Die Zweckbestimmungen orientieren sich an den bestehenden Nutzungen und sichern deren langfristigen Bestand sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten SO3, SO4 und SO5 werden bewusst offen gefasst, um eine ausreichende Flexibilität für künftige Entwicklungen und Betreiberwechsel zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Nutzungen in den einzelnen Sondergebieten (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5) dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen. Gleichzeitig wird für künftige Entwicklungen und Betreiberwechsel eine ausreichende Flexibilität ermöglicht. Eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung durch Ansiedlung anderer Nutzungen wird somit ausgeschlossen.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen wurde bereits im aktuellen Bebauungsplan (aktuelle aus rechtlichen Gründen nicht mehr anwendbar) gedeckelt und haben somit die Obergrenzen aus dem Zielabweichungsbescheid vom 14.07.2011 umgesetzt. Diese waren gebietsbezogen festgesetzt, was aufgrund aktueller Rechtsprechungen so nicht mehr möglich ist. Diese werden nun flurstücksbezogen über Verhältniszahlen (Verkaufsfläche/m²) festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Verkaufsfläche dauerhaft an die jeweilige Grundstücksgröße gekoppelt und zugleich die derzeit genehmigte bzw. städtebaulich verträgliche Größenordnung der Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert.

Die Berechnung der Verhältniszahlen erfolgte anhand der jeweiligen Sondergebietsgrößen, um so bei den einzelnen Sondergebieten die Einhaltung der zulässigen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen gemäß des Zielabweichungsbescheides einzuhalten. Darüber hinaus besteht das Sondergebiet SO2a aus mehreren Flurstücken; so kann für das gesamte Sondergebiet eine einheitliche Verhältniszahl festgesetzt werden.

Im Falle der Sondergebiete SO3 und SO5 erfolgte die Berechnung anhand der Flurstücksgrößen, da



beide Sondergebiete kleiner als das jeweilige Flurstück sind. Würde bei diesen Gebieten die Verhältniszahl ebenfalls anhand der Sondergebietsfläche berechnet werden, ergäben sich hieraus abweichende Verhältniszahlen. Bei der anschließenden flurstücksbezogenen Ermittlung der zulässigen Verkaufsflächen würden dann die maximal zulässigen Verkaufsflächen gemäß dem Zielabweichungsbescheid vom 14.07.2011 überschritten werden. Die Berechnung der Verkaufsflächenquotienten kann in Abbildung 5 nachvollzogen werden.

Die zulässigen Verkaufsflächen pro Sondergebiet gemäß Zielabweichungsbescheid vom 14.07.2011 sind:

- SO1a max. 17.950 m²
- SO2a max. 14.900 m²
- SO3 max. 1.440 m²
- SO4 max. 950 m²

Es wird nun ein neues Sondergebiet SO5 festgesetzt. Es befindet sich in dem Sondergebiet SO1a (vorher SO1), für welches max. 17.950 m² festgelegt sind. Damit die insgesamt maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen eingehalten werden, ist es notwendig, dass die im SO5 benötigte Verkaufsfläche von der Verkaufsfläche im SO1a abgezogen wird.

Damit sind die max. zulässigen Verkaufsflächen in den einzelnen Sondergebiet:

- SO1a max. 15.950 m²
- SO2a max. 14.900 m²
- SO3 max. 1.440 m²
- SO4 max. 950 m²
- SO5 max. 2.000 m²

Rechtlich verbindlich sind jedoch nur die Festsetzungen über die Verhältniszahl, nicht die maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen.

Die festgesetzten Verhältniszahlen (Verkaufsfläche pro m² (VF/m²)) in den einzelnen Sondergebieten sind:

- SO1a 0,4111 VF/m²
- SO2a 0,3657 VF/m²
- SO3 0,1221 VF/m²
- SO4 0,0896 VF/m²
- SO5 0,1929 VF/m²

Die Verhältniszahlen werden auf vier Dezimalstellen gerundet festgesetzt, damit in der Multiplikation mit der Grundstücksgröße die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht überschritten wird und die maximal zulässige Verkaufsfläche annähernd abgebildet wird.

Die Festsetzung gewährleistet, dass eine Vergrößerung der Verkaufsflächen nur im Rahmen der festgesetzten Verhältniszahl möglich ist und verhindert somit eine städtebaulich unerwünschte Ausweitung des Einzelhandels. Zudem gewährleistet die flächenbezogene (pro m²) Festsetzung eine Zulassung von Verkaufsflächen auch bei Teilung der Grundstücke.



						Hinweise
Sondergebiet	Verkaufsfläche (alt) SO-bezogen	Verkaufsfläche (neu)	Flurstücksnr.	Sondergebietsgröße	Verkaufsfläche / m ² (auf 4 Stellen abgerundet)	
SO1a (Globus Markthalle)	17.950 m ²	15.950 m²	87/8	38.798 m²	0,4111	
SO1b (Parkplätze Globus)	-			12.135 m²		
SO2a (Baufachmarkt Globus)	14.900 m ²	14.900 m²	126/1, 128/3, 131/4	40.740 m²	0,3657	
SO2b (Parkplätze Baumarkt)	-			29.398 m²		
SO3 (Lidl)	1.440 m ²	1.440 m²	74/2	9.006 m²	0,1221	SO3 ist kleiner als Grundstück (ohne Fachmarkt), Verkaufsflächenquotient wurde anhand der Grundstücksgröße berechnet und nicht anhand der Sondergebietsgröße, da sonst die gem. ZAV max. zulässige VK-Fläche nicht eingehalten werden kann
SO4 (Aldi)	950 m ²	950 m²	32/5	10.601 m²	0,0896	
SO5	-	2.000 m²	97/5	10.364 m²	0,1929	SO5 ist kleiner Grundstück aufgrund eines Grünstreifens, Verkaufsflächenquotient wurde anhand der Grundstücksgröße berechnet und nicht anhand der Sondergebietsgröße

Abbildung 5 Berechnung der Verkaufsflächenquotienten

Die Stellplatzflächen (SO1b und SO2b) der Einkaufs- und Fachmärkte werden aufgrund ihrer Funktion als Parkplatzflächen als separate Sondergebiete festgesetzt. Zulässig sind dort ausschließlich Stellplätze und die für deren Betrieb erforderlichen Anlagen. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese Flächen dauerhaft ihrer Erschließungs- und Stellplatzfunktion für die jeweiligen Hauptnutzungen (SO1a und SO2a) dienen. Die Zulässigkeit von Fahrradabstellanlagen und Ladeeinrichtungen für Elektromobilität dient der Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen und einer bedarfsgerechten Ausstattung der Standorte, was auch dem Klimaschutz dient.

Die Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente im Sondergebiet SO2a auf 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m², dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit der Bevölkerung. Durch die Beschränkung auf untergeordnete Randsortimente bleibt der Charakter des Bau-fachmarktes als nicht zentrenrelevanter Fachmarkt erhalten und nachteilige Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche werden vermieden. Um dies zu untermauern wird das Einzelhandelsgutachten aktualisiert (bis zur Entwurfsfassung).

Zu I.1.1.2:

Die als Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 festgesetzten Flächen dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzungsstruktur sowie der Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Durch die Zulassung aller nach § 8 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung der Flächen ermöglicht. Dadurch werden ausreichende Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geschaffen und die Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gestärkt. Aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzungsstruktur sind die festgesetzten Gewerbegebiete für die vorgesehenen Nutzungen geeignet. Bei dem Gewerbe- und Son-



dergebiet „Am Kieselberg“ handelt es sich um ein bereits bestehendes und über einen längeren Zeitraum gewachsenes Gewerbe- und Sondergebiet. Die Festsetzungen dienen zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden gewerblichen Strukturen. Das Nebeneinander von gewerblichen und wohnlichen Nutzungen wird durch die Planung somit nicht neu begründet.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Gensinger Liste (wird aktualisiert) werden in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 ausgeschlossen. Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen dient der gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes und der Vermeidung einer weiteren Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben am Standort. Dadurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Kommunen sowie ein damit verbundener Kaufkraftabzug vermieden werden. Gleichzeitig bleiben die Gewerbegebiete ihrer vorrangigen Funktion als Standorte für gewerbliche Nutzungen vorbehalten. Der Ausschluss der genannten Einzelhandelsnutzungen trägt damit sowohl zur Sicherung geeigneter Gewerbeflächen für sonstige Gewerbebetriebe als auch zu einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung bei.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GE3) ist das Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der angestrebten Entwicklung des Plangebietes. Dadurch wird eine angemessene und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und damit eine hohe bauliche Ausnutzung der gewerblich genutzten Grundstücke ermöglicht. Diese Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von flächenintensiven Betrieben. Im GE2 wird entsprechend der dort vorhandenen bzw. angestrebten geringeren baulichen Dichte eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dort können sich auch weniger flächenintensive Unternehmen ansiedeln, was sich positiv auf die Versickerung und Kleinklima auswirkt. Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die differenzierten Festsetzungen berücksichtigen die jeweilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Teilbereiche und ermöglichen zugleich ausreichende Entwicklungsspielräume für die bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Gewerbegebieten entsprechend der jeweiligen Bebauungsstruktur auf 10,50 m bzw. 12,00 m begrenzt. Dadurch werden zum einen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerblichen Nutzungen gewährleistet und zum anderen wird die Höhenentwicklung der Bebauung in einem angemessenen Rahmen beschränkt und orientiert sich am gewachsenen Bestand. Die Festsetzungen konnten bislang durchgesetzt werden und führten zu keinen Wettbewerbsnachteilen bei den Betrieben.

In den Sondergebieten SO1a, SO2a, SO3, SO4 und SO5 wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die gegenüber den Gewerbegebieten höhere Grundflächenzahl berücksichtigt den besonderen



Flächenbedarf der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen einschließlich der für deren Betrieb erforderlichen Neben- und Erschließungsflächen und ermöglicht eine zweckentsprechende Ausnutzung der Grundstücke. Ergänzend wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Hierdurch wird eine für die großflächigen Einzelhandelsnutzungen ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig die bauliche Dichte auf ein angemessenes Maß begrenzt, wodurch zugleich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt werden. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO1a, SO2a, SO3, SO4 und SO5 beträgt 15,00 m. Damit werden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und zugleich wird die Höhenentwicklung der Bebauung in einem angemessenen Rahmen begrenzt, um negative Auswirkungen auf die Landschaft zu vermeiden. Auch wird eine bedrückende Wirkung auf die direkt angrenzende Ortslage von Gensingen vermieden.

Für die Sondergebiete SO1b und SO2b wird entsprechend ihrer ausschließlichen Funktion als Stellplatzflächen festgesetzt, dass Stellplätze höchstens 90 % der jeweiligen Gebietsfläche einnehmen dürfen. Dadurch bestehen ausreichende Möglichkeiten, die für die Sondergebiete SO1a und SO2a erforderlichen Stellplätze bereitzustellen. Gleichzeitig verbleibt ein Anteil, der nicht versiegelt werden darf, um eine vollständige Versiegelung der Flächen zu vermeiden.

Die Regelung, wonach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO keine Anwendung findet, dient der eindeutigen Begrenzung der insgesamt zulässigen Grundstücksversiegelung. Die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie den weiteren nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden baulichen Anlagen dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschreiten. In den Baugebieten mit einer festgesetzten GRZ von mindestens 0,8 ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO aufgrund der dort geregelten Maximalgrenze von 0,8 ohnehin nicht möglich. Der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit ist daher insbesondere für das GE2 mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 von Bedeutung. Im GE2 soll die maximale Versiegelung auf 60% begrenzt und ein ausreichend hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen gesichert werden. Auch weitere geringfügige Überschreitungen sind in allen Baugebieten nicht zulässig. Damit soll die Versiegelungen auf ein maximales, für die Nutzungen erforderliches Maß reduziert werden, die sich negativ auf Kleinklima, Versickerung und Diversität auswirken.

Als unterer Bezugspunkt dient die in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte bestehende Geländeoberfläche. Die Höhenlinien (in NHN) basieren auf Laserscandaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. Zwischenhöhen sind mathematisch zu interpolieren. Durch den Bezug auf die bestehende Geländeoberfläche wird eine eindeutige und nachvollziehbare Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen auch bei unterschiedlichen Geländehöhen innerhalb der Baugrundstücke in NHN gewährleistet. Die Bezugshöhen gelten gleichermaßen für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Gebäudeteile wird zugelassen, um den technischen und betrieblichen Anforderungen der gewerblichen Gebäude und Einzelhandelsbetriebe Rechnung zu tragen. Durch die Begrenzung dieser Anlagen auf höchstens 5 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes wird sichergestellt, dass sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet bleiben und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht grundsätzlich unterlaufen wird.

Im Sondergebiet SO1a wird die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von bis zu 24,00 m zu-



gelassen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die besondere Funktion des Werbepylons als Werbeanlage und dient der Sichtbarkeit und Orientierung innerhalb des Einkaufsstandortes „Am Kieselberg“. Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Anlage minimiert zugleich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild dieser Einzelanlagen. Aufgrund der geringen Ausmaße haben diese auch keine bedrückende Wirkung auf die Wohnnutzungen der Ortslage von Gensing.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise berücksichtigt die für Gewerbebetriebe und großflächige Einzelhandelsnutzungen typischen Gebäudestrukturen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen dabei eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Hierdurch wird insbesondere die Errichtung größerer, zusammenhängender Baukörper ermöglicht. Dadurch wird den betrieblichen und funktionalen Anforderungen der zulässigen Nutzungen Rechnung getragen.

3.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die jedoch durch Nebenanlagen überschritten werden dürfen (siehe hierzu Kapitel 3.3.5). Die Baugrenzen lassen eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu und weisen Abstände zu den Grundstücksgrenzen aus, die gemäß LBauO ohnehin zu beachten sind. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um auch hier einen flexiblen Umgang mit den Grundstücksflächen bei der Errichtung der Nebenanlagen und Stellplätze ermöglichen zu können.

3.3.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.4:

In den Sondergebieten (SO1a, SO2a, SO3, SO4, SO5) und den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GE3) sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen entsprechende Abstände zu den Erschließungsstraßen einhalten, um die Sicherheit zu erhöhen. Mit der Zulässigkeit zur Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll ein flexibler Umgang mit Nebenanlagen erreicht werden, um den Gewerbetreibenden die größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen bieten zu können.



3.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.5:

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung der bestehenden und geplanten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzten Verkehrsflächen umfassen neben den für den motorisierten Verkehr erforderlichen Flächen auch Fuß- und Radwege sowie die für Verkehrsbegleitgrün und Leitungstrassen erforderlichen Flächen. Dadurch wird eine bedarfsgerechte und funktionsgerechte Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht.

3.3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zu I.6:

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan vorsorglich Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen bzw. oberflächigen Entwässerungsmulden sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Der Zugang für Pflege- und Wartungsarbeiten ist ebenfalls zu gewähren. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand haben. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Damit werden entsprechende bestehende und geplante Leitungen, die teilweise über private Flächen verlaufen, bauplanungsrechtlich gesichert. Bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen ist in jedem Falle Kontakt mit den Leitungsträgern aufzunehmen, um den Schutz der Leitungen vor Ort festzulegen. Gesichert werden diese Trassen jedoch nur durch Eintragungen ins jeweilige Grundbuch.

3.3.8 Öffentliche und private Grünflächen

Zu I.7:

Die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes. Sie tragen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Begrenzung der Flächenversiegelung bei. Die Flächen übernehmen eine wichtige Funktionen bei der Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers und zum Kleinklima.

Sie dienen zugleich der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die nähere Bestimmung ist unter III. Landespflegerischen Festsetzungen geregelt. Da die Ausgleichsflächen neu bilanziert werden müssen, werden die Landespflegerischen Festsetzungen erst in der Entwurfsfassung ergänzt. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der bis zur Entwurfsfassung beigefügt wird und welcher den Ausgleich regelt.



3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung innerhalb der Gewerbegebiete zu regeln, sodass ein geordnetes und ansprechendes Erscheinungsbild entsteht. Dabei soll für die Gewerbebetriebe die größtmögliche Flexibilität ermöglicht werden.

Mit den zulässigen Dachneigungen wird einerseits ein ausreichender gestalterischer Rahmen vorgegeben, andererseits den Anforderungen unterschiedlicher gewerblicher und sondergebietstypischer Nutzungen ausreichend Flexibilität eingeräumt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und sollen den Eingriff ins Landschaftsbild minimieren. Sie tragen zu einer angemessenen Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Insgesamt lassen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausreichend Spielraum für die geplanten Nutzungen und führen zu keinen unzumutbaren Einschränkungen oder unverhältnismäßigen Mehrkosten.

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die Ausgleichsflächen werden neu bilanziert und in der Entwurfsfassung ergänzt.



4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich. Verkehrlich bestehen sehr gute Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrssystem. Das Plangebiet ist über die L 420 und die L 242 Richtung Norden an das Autobahndreieck A 60/A 61 (Dreieck Nahetal) angebunden. Über die B 48/ B 9 ist Bingen und das Mittelrheintal gut erreichbar. Richtung Süden ist über die L 400 sowie die B 41 die Autobahnanschlussstelle „Dreieck Bad Kreuznach“ der A 61 erreichbar.

Somit ist der Standort als Einzelhandelsschwerpunkt für Kunden aus der Region ideal erreichbar. Der Einzugsbereich der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geht über den Kreis Mainz-Bingen hinaus und hat insbesondere für den Individualverkehr eine überregionale Bedeutung erlangt.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanlagen) ist aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes bereits vorhanden. Die sonstigen technischen Erschließungsanlagen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. einzelne Versorgungsanlagen befinden sich auf den Sondergebiets- und Gewerbeflächen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet ausreichend und umfassend an die öffentliche Ver- und Entsorgung von Energie, Wasser und Abwasser angeschlossen ist.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Eingriffe und Auswirkungen auf Flora und Fauna

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg“ wird die weitere städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes planungsrechtlich vorbereitet und gesichert. Da es sich überwiegend um einen bereits entwickelten Standort handelt, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen deutlich geringer. Zusätzliche Eingriffe entstehen lediglich in den Bereichen, in denen bislang unbebaute Flächen künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Eingriffe und Auswirkungen auf Flora und Fauna werden im Umweltbericht bis zum Entwurf des Bebauungsplanes detailliert dargestellt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Dabei werden dann auch die Stellungnahmen mit Hinweisen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird bereits heute überwiegend gewerblich genutzt. Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert, indem sie an die aktuellen rechtlichen Anforderungen angepasst werden. In einzelnen Teilbereichen werden zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur sowie der Art der zulässigen Nutzungen sind hierdurch keine erheblichen zusätzlichen Immissionskonflikte zu erwarten.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im Rahmen der Genehmigung einzelner Vorhaben nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften nachzuweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass von den zulässigen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung ausgehen.

5.3 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans werden lediglich in einzelnen Teilbereichen zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Hierdurch erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nur in begrenztem Umfang.

Wie bereits in Kapitel 2.5 dargestellt, können innerhalb des Plangebiets bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen punktuell erhöhte Einstautiefen auftreten. Diese sind bei der Entwicklung der bislang unbebauten Teilflächen sowie bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung entsprechend zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der jeweiligen Vorhaben sicherzustellen.



5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu befürchten. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und gewerblich genutzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen zusätzlichen Bauflächen betreffen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, sodass landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden.

5.5 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten. Der Bebauungsplan dient überwiegend der planungsrechtlichen Neuordnung eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbe- und Sonderstandortes trägt dazu bei, den Wirtschaftsstandort Gensing zu stärken sowie bestehende und künftige Arbeitsplätze zu sichern.

5.6 Auswirkungen auf das Klima / THG-Bilanz

Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung, die sich 2026 noch in Aufstellung befindet, werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren nach den Vorschriften des Bau-gesetzbuches erforderlich. Soweit Grundstücksveränderungen oder Flächenübertragungen erforderlich werden, erfolgen diese auf privatrechtlicher Grundlage.

6.2 Vollzugsprozess

Der Bebauungsplan dient überwiegend der planungsrechtlichen Neuordnung eines bestehenden Ge-werbe- und Sondergebietes. Seine Umsetzung erfolgt im Rahmen künftiger Bau- und Genehmigungs-verfahren entsprechend den geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

6.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten werden von der Ge-meinde Gensingen übernommen. Erschließungsmaßnahmen sind keine vorgesehen. Erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung einzelner Bauvorhaben werden von den jeweiligen Vorhabenträgern getragen.

6.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird in der Entwurfssfassung ergänzt.



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Gensingen stellt den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Am Kieselberg“ neu auf, um für das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet wieder eine rechtssichere planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Anlass hierfür ist die aktuelle Rechtsprechung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, aufgrund derer einzelne Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans nicht mehr anwendbar sind. Mit der Neuaufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gebietes geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf die sonstigen Umweltbelange werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts, der der Entwurfsfassung beigelegt wird, detailliert ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht berücksichtigt die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Geltungsbereich umfasst eine Größe von 43,68 ha.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im August 2026

M. Sc. Räumliche Umweltplanung
A. Metzger

Dipl.-Ing. H. Jopp