

Der Regionalplan gliedert sich in Freiraum und Siedlungsbereiche. Siedlungsbereiche sind u.a. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) einschließlich der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Soweit Wachtberg betroffen ist, sind die nachfolgenden Begriffe zum Verständnis des Regionalplans wichtig:

### **ASB** (Allgemeiner Siedlungsbereich)

dient dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Im Ergebnis wird eine wohnverträgliche Mischnutzung angestrebt. Planungen und Maßnahmen, die hiermit nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen. Die Entwicklung innerhalb dieses Bereiches ist nicht auf die Deckung des kommunalen Bedarfs beschränkt.

**Voraussetzungen:** ASB-Bereiche sind in der Regel ab einer bestehenden oder geplanten Mindestgröße von ca. 2.000 Einwohnern, ab einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha und/oder aufgrund ihrer regionalplanerischen Bedeutung.

### **zASB** (zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereich)

bezeichnet den Bereich, in dem im Rahmen der Kommunalen Bauleitplanung vorrangig die Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll (in Wachtberg ist das Berkum). In diesem Bereich soll eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste höhere Bebauungsdichte geprüft werden.

Aus diesem Grund sowie im Hinblick zur Vermeidung von Flächenüberhängen sollen außerhalb des zASB liegende Siedlungsflächen zurückgenommen werden.

### **GIB** (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung)

dienen der (Neu-)Ansiedlung, Bestandssicherung, Erweiterung und Verlagerung insbesondere von emittierenden Betrieben und Einrichtungen. Zulässig sind allerdings auch gewerbliche Nutzungen mit geringeren Emissionen, soweit sie unter anderem der Bestandssicherung oder Erweiterung eines bestehenden Betriebes dienen.

### **Freiraum**

ist der Bereich zwischen den im Plan festgelegten Siedlungsflächen, wie z.B. Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereichen, Waldbereichen oder Oberflächengewässern. Er ist grundsätzlich zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu entwickeln.

Der Freiraum umfasst u.a. Orte oder Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern. Der Freiraum soll grundsätzlich vor einer (weiteren) baulichen Inanspruchnahme geschützt werden. Der sog. Freiraum kann allerdings auch zur baulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden, soweit es um die Deckung des örtlichen/kommunalen Bedarfs geht (Siedlung wie Gewerbe), ist also rein endogen.