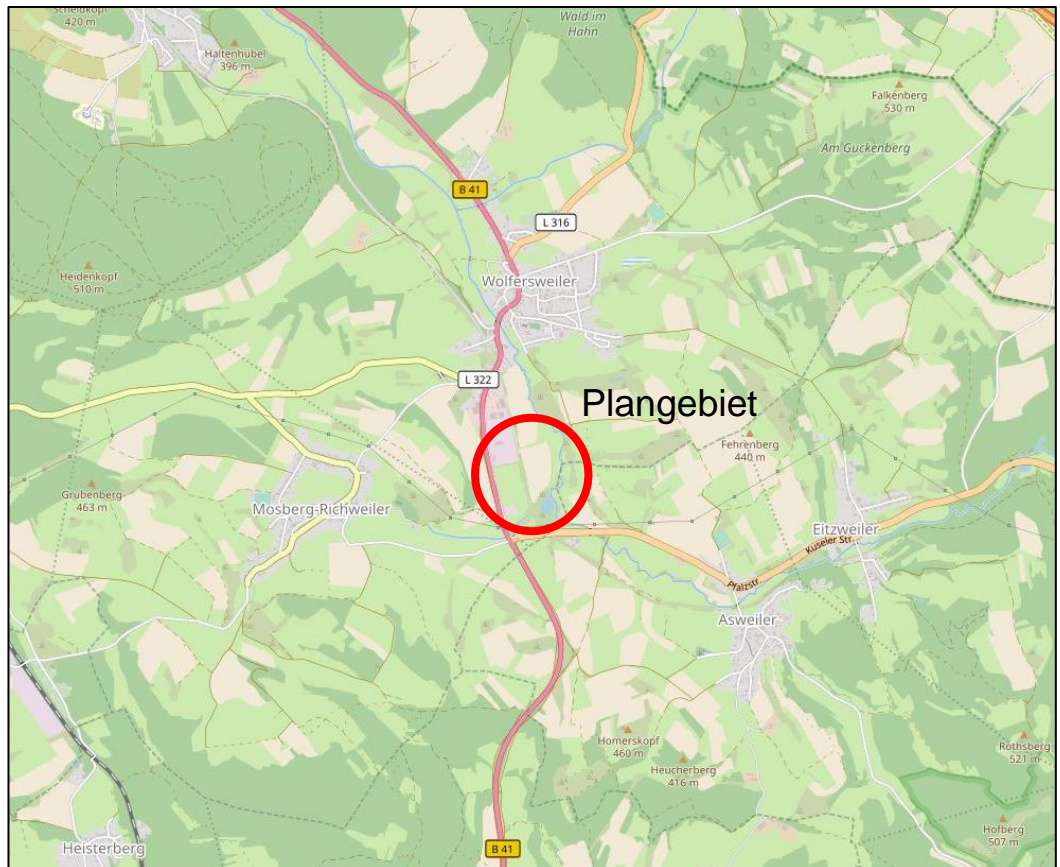


3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Dommersbach, Teil 1 Norden“



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet (Quelle: © OpenStreetMap)

Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

INHALT

1	VORBEMERKUNG.....	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung – Planungserfordernis	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3	LAGE IM RAUM	4
4	BESTANDSSITUATION	5
5	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	6
6	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN	12
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	12

1 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Nohfelden hat den Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Dommersbach, Teil 1 Norden“ gefasst.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung – Planungserfordernis

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks.

Die Erweiterung des Gewerbestandorts eröffnet Unternehmen (unterschiedlicher Größenordnungen) die Möglichkeit der Ansiedlung, wodurch das gewerbliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde auch zukünftig gesichert wird.

Standortnahe Flächen bieten dahingehend bereits bestehenden Unternehmen die Möglichkeit der Vergrößerung von Produktion und Lager, wodurch neben den logistischen Vorteilen wichtige Klimaaspekte berücksichtigt werden können.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan muss dahingehend geändert werden, dass für die gewerbliche Erweiterungsfläche die Erschließung ermöglicht wird, welche über den Radweg hinweg beide Gewerbeflächen verbindet. Die Festsetzungen der bereits bestehenden Gewerbefläche des Gewerbe- und Industrieparks „Dommersbach“ bleibt bis auf die Änderung der GRZ von 0,8 auf 0,9 bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbe- und Industriepark „Dommersbach“ 2. Änderung, welcher im Osten um die gleiche Fläche Richtung Dommersbach erweitert wird.

Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung wird im regulären Verfahren, mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Umweltbericht, erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Dommersbach, Teil 1 Norden“.

Den Festsetzungen und dem Verfahren der Bebauungsplanänderung liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH (agstaUMWELT), Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004¹ legt für den Bereich östlich der Bundesstraße das rd. 70 ha große Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen „Nohfelden - Wolfersweiler / Freisen - (Dommersbach)“ fest. Der westliche Teil des Bebauungsplans Industrie- und Gewerbegebiet „Dommersbach“, welcher durch die Bahntrasse und Bundesstraße abgegrenzt wird, befindet sich innerhalb des v. g. Vorranggebiets. Die östlich der Bahntrasse befindliche Erweiterung des Gewerbegebiets liegt außerhalb des Vorranggebiets und der Landesentwicklungsplan trifft folglich keine Zielaussagen.

LEP Siedlung

Aus dem Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nohfelden stellt den Bereich der Erweiterung als Landwirtschaftsfläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan überplant diese mit einer Gewerbefläche und kann demnach nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Landwirtschaftsfläche muss demnach im Rahmen einer parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

3 LAGE IM RAUM

Lage im Raum

Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 10 ha liegt an der südlichen Ortsausfahrt von Wolfersweiler Richtung Asweiler/ Eitzweiler bzw. Hirstein.

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an die direkt angrenzende Bundesstraße (B 41) angebunden. Diesbezüglich enthält der rechtskräftige Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche, welche in die Bundesstraße mündet. Die Erschließung des östlichen Erweiterungsbereichs verläuft über den Radweg, der an maximal zwei Stellen für Überfahrten o.ä. gequert werden darf. Weitere notwendige innere Erschließungsmaßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Walhauser Str.“ ist rd. 500 m entfernt.

Da das Plangebiet erstmals baulich genutzt wird, ist der § 49a SWG anzuwenden.

Im Zuge der weiteren Erschließung des Gewerbe- und Industrieparks muss überprüft bzw. projiziert werden, ob ggf. das Niederschlagswasser gesammelt und zentral versickert werden kann bzw. in ein angrenzendes Oberflächengewässer abgeleitet werden kann.

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann durch eine Druckentwässerung zur Kläranlage Asweiler-Eitzweiler realisiert werden. Die Versorgung kann über

¹ Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie (Amtsbl. Nr. 34 vom 20. Oktober 2011)

die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle im Bereich der St. Wendeler Straße gewährleistet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Mit der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Einschränkungen der Erschließung von benachbarten Privatflächen.

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Naturraum	„Nohfelden-Hirsteiner Bergland“	/
Geologie/ Boden	Kreuznach-, Wadern- und Donnersberg-Formation/ Bodenareal des Paläozoikums (Sedimentgesteine) Altlasten sind nicht bekannt	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen entsprechender Hinweis zu Altlasten
Wasser	Trochitenkalk ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden mit nennenswertem Wasserleitvermögen keine Wasserschutzgebiete; keine Oberflächengewässer	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen und zur Nutzung des Niederschlagswassers /
Klima	Landwirtschaftliche Flächen, angrenzende Bundesstraße; keine ausgeprägten Kaltluft-/ Frischluftbahnen; kaltluftproduzierende Flächen	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Biotoptypen	Intensiv genutzte Ackerflächen; im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt.	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Fauna/ Flora	Die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt eine höherwertige Flora aus	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; Lebensraumpotenzialabschätzung (siehe Fachgutachten); entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen und Anpflanzung/ Artenschutzmaßnahmen
Schutzgebiete/ -objekte	Keine Schutzgebiete/ -objekte Naturpark „Saar-Hunsrück“ Keine geschützten Biotope; keine FFH-Lebensraumtypen	/ entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung /
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Die Landschaft wird größtenteils von den landwirtschaftlichen Flächen, den angrenzenden Gehölzflächen sowie den vorhandenen gewerblichen Bebauungen bestimmt; die Bundesstraße stellt ein prägendes Element dar; hinzu kommen im weiteren Umfeld Windenergieanlagen Die Straße parallel zur Bundesstraße wird als Fuß- und Radweg genutzt; die landwirtschaftlichen Flächen erfüllen keine Erholungsfunktion	entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechende Festsetzungen zur Verkehrsfläche
Siedlungsstrukturen	Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe; im Umfeld befinden sich bereits gewerbliche Ansiedlungen	entsprechende Festsetzungen u.a. zu den zulässigen Nutzungen
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	entsprechender Hinweis

*Störfallbetrieb
(Seveso III)*

Als Störfallbetriebe gelten Betriebe, die mit bestimmten Stoffen umgehen und von denen im Falle von Havarien neben Emissionen auch Gefahren ausgehen, etwa durch Brände und Explosionen.

Entscheidend sind dabei die zum Einsatz kommenden Stoffe, sodass ein Störfallbetrieb zwar vorrangig im Industriegebiet, aber auch in Gewerbegebieten als zulässig gelten kann. Demnach kann ein Störfallbetrieb alleine durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich ist ein Störfallbetrieb (obere Klasse nach 12. BImSchV) vorhanden. Somit liegt das Vorhaben im Achtungsabstand zum Gaslager der Firma Westfalen Gas AG.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen zu der Unzulässigkeit von Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürften und der Störfallverordnung nach BImSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 69/82/EG, Seveso II Richtlinie unterliegen, wird übernommen.

Nach § 3 der 12. BImSchV hat der Betreiber eines Störfallbetriebs die nach Art und Ausmaß der möglichen Gefahren erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um Störfälle zu verhindern.

Die Festsetzung für Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 5 m wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In dem Böschungsbereich soll zukünftig die Überfahrt in den Erweiterungsbereich laufen. Eine Bebauung in dem grenznahen Bereich ist nicht geplant und auch nicht zulässig. Auch topographisch ist nicht von einer Änderung der Höhe auszugehen, sodass die Höhenniveaus gleich bleiben.

Die Vorgaben aus der Störfallverordnung bzw. SEVESO-Richtlinie werden damit beachtet.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Planungskonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des Gewerbe- und Industrieparks „Dommersbach“, wobei der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sich nach Osten hin über die ehemalige Bahnlinie erweitert. Die Erweiterung befindet sich direkt östlich neben einem Vorranggebiet für Gewerbe.

Der Grundkonzeption der Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieparks wird somit Rechnung getragen. Dadurch entsteht eine potenzielle Erweiterungsfläche für bereits bestehende Unternehmen. Des Weiteren wird allgemein die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht und das künftige gewerbliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde zunehmend gestärkt.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Plangebiet direkt neben einem bestehenden Gewerbegebiet befindet und dieses über die Bundesstraße B41 erschlossen wird, eignet sich der Standort besonders, um das Gewerbegebiet sinnvoll zu erweitern. Die gesicherte Erschließung führt so zu sinnvollen Synergieeffekten mit der vorliegenden Erweiterung, da lediglich die innere Erschließung des gesamten

Gewerbegebiets aufeinander abgestimmt und umstrukturiert werden muss. Die bereits gewerbliche Vorprägung des Standorts sowie die Lage außerhalb der Ortschaft, wodurch ein genügend großer Abstand zu störempfindlichen Nutzungen gegeben ist, begründen die Zulassung von zusätzlichen gewerblichen Bauten an dieser Stelle.

Da das Plangebiet mitunter große Höhenunterschiede aufweist, ist eine Ausformung des Geländes erforderlich, um dieses späterhin sinnvoll nutzen zu können. Je nach Form und Größe der anzusiedelnden Betriebe wird die Ausformung hinsichtlich der Geländeaufschüttungen und Begradigungen in dessen jeweiligen Ausprägung unterschiedlich stark ausfallen. Zur Ermöglichung der inneren Erschließung der Erweiterungsfläche ist eine Überquerung des Radweges notwendig und die geringfügige Veränderung der Topografie im Böschungsbereich an den jeweiligen Anbindungsstellen.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben weitgehend unverändert und werden entsprechend auch in den Änderungsbebauungsplan (3. Änderung) übernommen bzw. an die aktuellen Entwicklungen angepasst. Die GRZ wird im bereits bestehenden Gewerbegebiet von 0,8 auf 0,9 erhöht, um das Gewerbegebiet effizient und flexibel auszugestalten.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bei der Beurteilung der geplanten Festsetzungen, insbesondere auch der geänderten Festsetzungen, der Auswirkungen, Eingriffe, usw. ebenfalls zu berücksichtigen, da hierzu bereits eine Abwägung stattgefunden hat und eine jeweilige Nutzbarkeit auf Basis dieser Festsetzungen bereits gegeben ist. Die Festsetzungen in der Erweiterungsfläche orientieren sich an dem Bestand.

*Art der baulichen
Nutzung*

Im Bebauungsplan wird anknüpfend an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die allgemein zulässigen Betriebe, Nutzungen und Anlagen aus der Baunutzungsverordnung werden dabei unverändert übernommen.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bzw. der Ansiedlung von störintensiven Betrieben im Gewerbe- und Industriepark werden Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Damit können immissionsschutzrechtliche Einschränkungen verringert werden.

Bei den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke handelt es sich ebenfalls um störempfindliche Nutzungen, welche zu Nutzungseinschränkungen auf den gewerblichen Flächen führen würden. Damit diese Flächen zukünftig besser vermarktet und genutzt werden können, werden die v.g. Anlagen ausgeschlossen.

Ferner wird festgesetzt, dass Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen baulich funktional untergeordnet sind und lediglich eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Der Ausschluss begründet sich mit dem raumordnerischen Grundsatz (53) wonach innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen wer-

den sollen. Es gilt der Gewerbevorrang, um Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Der Standort besitzt zudem keine zentralörtliche Lage, welche eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel begründen würde. Zur Stärkung der Betriebe soll jedoch die Möglichkeit von untergeordneten und betriebszugehörigen Verkaufsflächen ermöglicht werden (z.B. Autowerkstatt mit Verkauf).

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen und der Störfallverordnung nach BImSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 96/82/EG, Seveso II Richtlinie unterliegen, wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Gemeindegebiet Nohfelden sind Flächen für solche Betriebe, Anlagen und Nutzungen vorhanden, welche im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante) hingewirkt. Die Gesamthöhe der Gebäude im Erweiterungsbereich orientiert sich an den Gebäudehöhen des ersten Bauabschnitts.

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität und einer effizienten Nutzung hinsichtlich einer späteren Bebauung wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Orientierungswerte der BauNVO werden dadurch leicht überschritten. Dies ist notwendig, um eine dem Charakter des Gebiets entsprechende Verdichtung (Gewerbebauten, Lagerhallen) zu ermöglichen. Die gewählte Nutzungsdichte sorgt letztendlich für ein kompaktes und ökonomisch optimal ausgenutztes Gewerbegebiet.

Bauweise

Innerhalb des Gewerbegebiets wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird derart definiert, dass eine Grenzbebauung zulässig ist und die Gebäude 50 m über- und unterschreiten dürfen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine flexible und effiziente Bebauung der zukünftigen Grundstücke gewährleistet.

*Überbaubare
Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung des Baufensters wird den zukünftigen Betrieben genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht.

*Flächen für Garagen,
Carports Stellplätze
und Nebenanlagen*

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig. Dies dient dem Klimawandel.

Verkehrsflächen

Um eine verkehrsverträgliche Anbindung des gesamten Gewerbe- und Industrieparks an die Bundesstraße umsetzen zu können, wird im Bereich der bereits heute vorhandenen Anschlussstelle eine Verkehrsfläche festgesetzt, welche einen Um- und Ausbau ermöglicht. Der Radweg als solches wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und somit in seiner Funktion als Freizeitweg gesichert. Es ist zulässig, den Weg an maximal zwei Stellen für Überfahrten o.ä. zu queren, um das Gewerbegebiet auf der Erweiterungsfläche zu erschließen. Innere Erschließungsflächen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.

Niederschlagswasser

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Anlagen, Becken und sonstige Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Dies wird damit begründet, dass die spätere Bebauung und damit auch der Versiegelungsgrad der Flächen im Gebiet noch nicht feststehen. Die Festsetzung ermöglicht es, die Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser umsetzen zu können. Am Konzept der Rückhaltung innerhalb des Gewerbegebietes und der gezielten bzw. dosierten Einleitung in den Dommersbach bzw. diffusen Einleitung in die angrenzenden Maßnahmenflächen wird festgehalten.

Vorab ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

*Flächen für Aufschüttungen
und Abgrabungen*

Da das gesamte Gelände innerhalb des Plangebietes stark bewegt ist, sind für Gewerbebauten jeglicher Art Geländemodellierungen erforderlich. Die für die Erschließung und damit optimale Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes notwendigen Erdarbeiten in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind allgemein zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind auch die notwendigen Böschungen und Erdwälle innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, welche u.a. gegenüber den

angrenzenden Grundstücken erforderlich sind. Da der Umfang der Retentionsraumbecken derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden kann, sind die späteren erforderlichen Erdarbeiten grundsätzlich zulässig. Im Bereich der Erweiterungsfläche sind maximal ausgehend vom 2. Bezugspunkt Aufschüttungen von maximal 4 m über dem Bezugspunkt zulässig, um nach Maßgabe der Höhe der baulichen Anlagen ein einheitliches Gebäudeniveau im Gewerbegebiet erzielen zu können.

*Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und
Landschaft*

Es wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmenfläche ist naturnah zu bewirtschaften und fungiert als Abstandsfläche zur Dommersbach, um deren Biotopbereich zu schützen.

Für die aktuell im Plangebiet vorkommenden 2 Brutpaare der Feldlerche werden 4 externe Feldlerchenfenster angelegt, die jeweils eine Größe von ca. 20 m² aufweisen müssen. Es muss zudem ein Abstand zu Fahrgassen eingehalten werden, mindestens 25 m Abstand zum Feldrand und mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen. Während der Brutzeit sind die Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden unzulässig. Die Maßnahme muss bereits vor Baubeginn fertiggestellt sein und ist dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind dementsprechend zu sichern und werden in den Bebauungsplan übernommen. Die externen Feldlerchenfenster sind in den nachfolgenden dargestellten Flächen umzusetzen. Die Lage innerhalb der Fläche ist frei wählbar. Es müssen lediglich die zuvor bestimmten Standortparameter eingehalten werden.

Tabelle: Lage der Ausgleichsflächen

Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Fläche in ha
1	Wolfersweiler	20	137/1	0,58
2	Wolfersweiler	20	190/1	0,48
3	Wolfersweiler	20	196/1	0,82
4	Wolfersweiler	20	201/1	0,53
5	Wolfersweiler	20	206/1	0,51
Gesamt:				ca. 2,92 ha

*Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern*

Die Anpflanzflächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. an das aktuelle Konzept angepasst. Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dadurch wird sichergestellt, dass vorkommende (meist synanthrope) Tierarten auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitate vorfinden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Böschungen, soweit dies möglich ist, zu bepflanzen sind. Nicht mehr möglich ist dies im Bereich der zulässigen Radwegeüberquerungen, die als Erschließung für den Erweiterungsbereich fungieren. Durch die Festsetzung wird ein natürlicher Sichtschutz geschaffen und die Böschungen fügen sich besser in das Landschaftsbild ein.

*Erhalt von Bäumen
und Sträuchern*

Zum Erhalt von Lebensräumen für Tiere wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

*Festsetzungen nach
Landesrecht*

Da die Grundstücke zum ersten Mal bebaut bzw. versiegelt werden, ist nach § 49a SWG das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Die folgenden Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan sind die späteren Nutzungen bzw. der tatsächliche Versiegelungsgrad insbesondere auf der Erweiterungsfläche noch nicht bekannt. Auch sind die einzelnen geplanten Maßnahmen zur Nutzung bzw. zum Rückhalt des Niederschlagswassers noch nicht bestimmbar. Dennoch wird ein Regenrückhaltebecken im Erweiterungsbereich des Geltungsbereichs geplant, das der Einleitung von Regenwässern dient. Diese Festsetzung ist nicht abschließend.

Auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung des gesamten Gewerbe- und Industrieparks wird daher die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, die erforderlichen Maßnahmen zur Entwässerung festzulegen bzw. den nachfolgenden Nachweis zu erbringen.

Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden und das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser zugeführt werden.

Der Nachweis nach DWA 153 ist zu führen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bundesstraße. Die Vorgaben aus dem § 9 Bundesfernstraßengesetz werden nachrichtlich übernommen. Die Vorgaben für Hochbauten jeder Art, sowie für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind zu beachten. Die oberste Landesstraßenbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen.

Gemäß §§ 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt be-

stellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Hinweise

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen werden gemäß eingegangenen Stellungnahmen in den Bebauungsplan übernommen und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6 SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortentscheidung Zunächst ist festzuhalten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, an dessen grundsätzlichen Zielsetzungen weiterhin festgehalten wird. Die Standortentscheidung wird dadurch begründet, dass es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt und sich nutzbare Synergieeffekte hinsichtlich des funktionalen und logistischen Zusammenhanges der beiden Gewerbeflächen ergeben. Der Gewerbestandort wird dadurch sinnvoll erweitert und bietet auch zukünftig ein Entwicklungspotenzial für die Gemeinde, da sich einerseits bereits ansässige Unternehmen erweitern können und andererseits Neuansiedlungen von Betrieben ermöglicht werden. Durch die Teilerweiterung des Gewerbegebiets wird das Risiko einer weiteren Zerschneidung der Landschaft weitestgehend gemindert. Die allgemeine Standortentscheidung des Gewerbegebiets wurde bereits bei Aufstellung des vorhandenen Bebauungsplans getroffen bzw. ist diese durch das Vorranggebiet für Gewerbe manifestiert.

Innerhalb des Planungsraumes werden im Zuge der Bebauungsplanänderung in einigen Bereichen Festsetzungen geändert oder neu getroffen, durch welche eine bessere Nutzbarkeit des gesamten Gewerbekomplexes erzielt wird. Der östlich erweiterte Teilbereich wird sich demnach optimal in das Gesamtgefüge des Gewerbegebiets integrieren.

0-Variante

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung nach wie vor umgesetzt werden könnten. Eine Bebauung auf der Erweiterungsfläche wäre nicht möglich.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung können grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange verbunden sein. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für diejenigen Festsetzungen, die entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden, ist eine Abwägung im Rahmen

des damaligen Bebauungsplanes bereits erfolgt. Auf diese Festsetzungen wird an dieser Stelle daher nicht mehr eingegangen.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen und der Erweiterung lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde dem Belang nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet wird dem Belang nach gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen.

Der Ausschluss der Störfallbetriebe sowie die Zulässigkeit von Aufschüttungen kommen dem Belang nach gesunden Arbeitsverhältnissen zu Gute, weil damit sichergestellt werden kann, dass schwere Katastrophen verringert werden, aber auch entsprechende Vorkehrungen zum Schutz getroffen werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Wohnverhältnisse im Umfeld durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Ferner wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Richtlinien zum Arbeitsschutz eingehalten werden.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung/
soziale u. kulturelle
Bedürfnisse/ Kirchen*

Dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kann im vorliegenden Plangebiet nicht entsprochen werden, da sich das Plangebiet ohnehin im Außenbereich befindet und aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper als auch den topografischen Gegebenheiten vor Ort kein prädestinierter Wohnstandort vorliegt. Für die Ausweisung neuen Wohnbaulandes steht die Fläche somit nicht zur Verfügung. Aus der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Für Wohnungen sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen zur Verfügung.

*Belange von Sport,
Freizeit und
Erholung*

Anlagen für den Sport sind im Gebiet zulässig, sodass damit keine negativen Auswirkungen auf diesen Belang zu erwarten sind.

Das Plangebiet selbst erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktion. Lediglich der im Plangebiet vorhandene Rad- und Fußweg auf der ehemaligen Bahntrasse erfüllt diese Funktion, kann aber weiterhin genutzt werden und wird planungsrechtlich gesichert. Die Überfahung des Weges stellt aufgrund der Frequenz keine Beeinträchtigung dar. Vielmehr ist ein gegenseitiges Gebot der Rücksichtnahme im Kreuzungsbereich noch näher zu definieren und vertraglich zu sichern.

Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile /
zentrale Versorgungs-
bereiche

Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Orts-/
Landschaftsbild

Für einen Teil des Plangebiets ist bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximalen baulichen Höhe sowie der zulässigen Geländemodellierungen wird dem Belang Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Im Erweiterungsbereich wird sich das Landschaftsbild insofern verändern, dass sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine gewerblich genutzte Fläche umwandeln wird. Durch die potentiellen Bauten wird das Landschaftsbild stark überprägt. Insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen (Anpflanzung und Erhalt von Bäumen) tragen allerdings dazu bei, dass sich das Gewerbegebiet in die Landschaft integriert.

Natur und Umwelt

Die geänderten Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Mit den geänderten Festsetzungen können gewisse Auswirkungen auf die Flora und Fauna geschehen. Die im Plangebiet befindlichen anthropogen geprägten Ackerflächen weisen allerdings lediglich eine geringe bis durchschnittliche ökologische Wertigkeit auf, wodurch mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten des Anh. IV FFH-RL können ausgeschlossen werden, vgl. Fachgutachten. Es werden zudem notwendige Artenschutzmaßnahmen getroffen.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche für Landwirtschaft in eine Gewerbefläche überführt, welche das bereits festgesetzte Gewerbegebiet erweitert. Dabei wird eine ca. 5 ha große Fläche in Anspruch genommen, die für potenzielle Erweiterungsbauten bestehender Unternehmen als auch Neuansiedlungen von Betrieben zur Verfügung steht.
Boden/ Wasser	In den Untergrund und den Boden wird im Bereich der baulichen Anlagen eingegriffen. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu (Teil-) Versiegelungen, wodurch es zu Einschränkungen bzw. dem kompletten Verlust der Puffer- und Filterfunktion kommen kann. Des Weiteren erhöht sich der Oberflächenabfluss. Es sind die Vorgaben aus dem § 49a SWG anzuwenden. Im Bereich der neu versiegelten Fläche kommt es durch den Eingriff zu Auswirkungen auf das Wasser. Zum östlich des Geltungsbereichs befindlichen Dommersbach wird ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
Klima/ Luft	Auf der Fläche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen erhalten, sodass keine weiteren negativen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Die Erweiterungsfläche erfüllt keine regionalklimatischen wichtigen Funktionen und aufgrund der geringen Größe der Flächenin-

Faktoren	Auswirkungen
	sprachnahme sind lediglich geringfügige mikroklimatische negative Auswirkungen zu erwarten. Wichtige klimatisch wirksame Bereiche, wie die Dommersbachniederung bleiben von der Planung unberührt. Auch der Dommersbach selbst, welcher außerhalb des Geltungsbereichs fließt, wird durch die Planung nicht tangiert.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Aufgrund der vorhandenen Festsetzungen ist das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern bereits beeinträchtigt. Der Erweiterungsbereich setzt keine anderen Nutzungen fest, wodurch keine neuen Wechselwirkungen entstehen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen durch die vorliegende Änderung sind daher nicht zu erwarten.
Landschaft	Aus den zukünftig zulässigen Nutzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Potenziale hervorgerufen, da diese weitestgehend nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig sind. Lediglich die Erweiterung der Fläche hat Auswirkungen auf die Landschaft und die oben beschriebenen Schutzgüter.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.
Natura 2000-Gebiete	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb relevanter Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im Umfeld des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine der v. g. Gebiete vorhanden. Diese sind somit von der Planung nicht betroffen.

*Belange der
Wirtschaft/
Arbeitsplätze*

Die möglichen Betriebe schaffen neue Arbeitsplätze, was grundsätzlich sehr positiv zu beurteilen ist.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forstwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Planung werden allerdings landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen gem. § 1 a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Gemeinde ist sich dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen bewusst, kommt jedoch im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dem wirtschaftlichen Belang Vorrang einzuräumen.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Auswirkungen auf informelle Planungen sind von der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich z. T. innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche. Auswirkungen auf die angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind nicht gegeben.

Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend Platz im Plangebiet geschaffen wird (Stellplätze im Plangebiet allgemein zulässig).

Mit der zukünftigen Ausweitung der Nutzungen wird mehr Verkehr induziert. Dieser kann über die B41 abfließen. Dazu wird die bereits bestehende Einfahrt des Gewerbegebiets genutzt. Da sich im Westen bereits ein bestehendes Gewerbegebiet befindet, wird davon ausgegangen, dass die östliche Erweiterung des Gewerbegebiets keine wesentliche Mehrbelastung für das Verkehrsaufkommen bedeutet. Durch die Festsetzungen der Verkehrsfläche im Bereich der Bundesstraße wird sichergestellt, dass der Verkehrsfluss nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Belange des ÖPNV und des Radwegs werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

*Flüchtlinge/
Asylbegehrende*

Auswirkungen auf Flüchtlinge sind nicht zu erwarten.