

3. Teiländerung „Industriegebiet Münzbachtal“

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Nonnweiler,
Ortsteil Otzenhausen

09.04.2021, Satzung



K E R N
P L A N

3. Teiländerung „Industriegebiet Münzbachtal“

Im Auftrag:



Gemeinde Nonnweiler
Rathausstraße 16-18
66271 Nonnweiler

IMPRESSUM

Stand: 09.04.2021, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

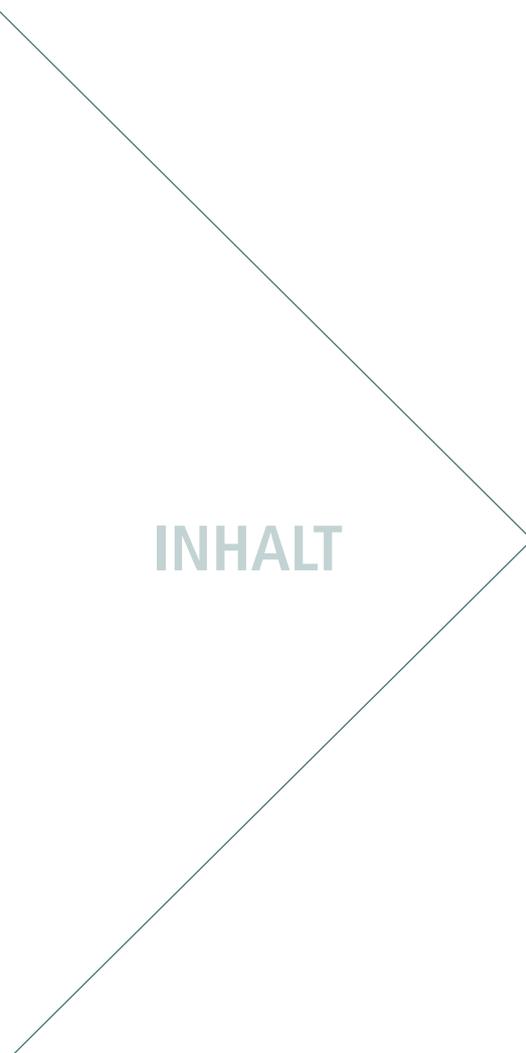
Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14
Anhang: Bilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung	16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet wurde bereits 1986 mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Münzbachtal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen und in der Folge mehrere Gewerbebetriebe errichtet.

Die Haupterschließung des in Rede stehenden Bereichs war zuvor über die Straße „Am Söterberg“ vorgesehen. Die tatsächliche Erschließung erfolgt jedoch über die Straße „In der Allwies“ und die „Bahnhofstraße“

In wenigen Teilbereichen zwischen den Straßen „In der Allwies“ und „Am Söterberg“ bestehen zudem noch Flächen, die für eine Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe beziehungsweise für eine Neuansiedlung in Frage kommen.

Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage ist dies nicht realisierbar, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen einer Erweiterung und der direkten Grundstückszufahrt von den o.g. Straßen aus entgegenstehen.

Deshalb bedarf es, zur Anpassung des Rechtsplanes, der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Münzbachtal“.

Die Gemeinde Nonnweiler hat nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB Teiländerung des Bebauungsplans „Industriegebiet Münzbachtal“ beschlossen.

Die 3. Teiländerung ersetzt mit den getroffenen Festsetzungen innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Industriegebiet Münzbachtal“ von 1986. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1986 weiter.

Da durch die vorliegende 3. Teiländerung des Bebauungsplanes eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überplant wird, wird die Teiländerung um eine Eingriffsbilanzierung samt Ermittlung des Ausgleichsbe-

darfs ergänzt, auf deren Basis Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, die den vollständigen Ausgleich des mit dem Planvorhaben einhergehenden ökologischen Defizites gewährleisten.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,00 ha.

Mit der Erstellung der 3. Teiländerung und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Teiländerung handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Bebauungsplan-Teiländerung dient insbesondere der Anpassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Münzbachtal“ (1986) getroffenen zeichnerischen Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse der Gewerbebetriebe (Erschließung Erweiterungsflächen). Die geringfügige Erweiterung der Gewerbegebietsfläche hält an dem planerischen Grundgedanken der Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes fest, ebenso die Anpassung der Grundstückszufahrten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu. Alle relevanten Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13 BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Damit sind die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um die Teiländerung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen „In der Allwies“, der „Bahnhofstraße“ und der Straße „Am Söterberg“ im Osten des Ortsteils Otzenhausen (Gemeinde Nonnweiler).

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße und den dahinterliegenden Gewerbebetriebe,
- im Osten und Südosten durch die Straße „Am Söterberg“ sowie den dahinterliegenden Grünflächen mit Baumbestand,
- im Süden und Südwesten durch angrenzende Gewerbebetriebe,

- im Westen durch die Straße „In der Allwies“ und den dahinterliegenden gewerblichen Betrieben.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 3. Teiländerung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde (Straßenverkehrsflächen und Straßenbegleitgrün) und im Privateigentum.

Das Plangebiet ist bereits zum Teil, entsprechend seiner derzeitigen gewerblichen Nutzung, versiegelt und bebaut. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Randbereiche ist das Plangebiet durch mit Bäumen und Sträuchern versehene Grünflächen eingegrünt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Westen und Süden von gewerblicher Nutzung bzw. gewerblichen Bauflächen geprägt. Östlich des Plangebietes schließen mit Bäumen und Sträuchern versehene Grünflächen sowie im weiteren Verlauf der Münzbach an das Plangebiet an.

Topografie des Plangebietes

Durch die vorliegende Planung werden lediglich die Baufenster des „alten“ Bebauungsplanes in diesem Bereich zusammen gefasst und die Grundstückszufahrten angepasst. Die Topografie hat mit Ausnahme der Höhenfestsetzung darauf keine Auswirkungen.

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen „In der Allwies“, „Bahnhofstraße“ und die Straße „Am Söterberg“ erschlossen. Die Straße „In der Allwies“ bindet das Ge-



Plangebiet und Umgebungsnutzung; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

biet im weiteren Verlauf über die Straße „In der Held“ und die Landesstraße L 147 an das überörtliche Verkehrsnetz und die Autobahn A 62 und A 1 an.

Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gewerbegebiets.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden und weisen noch ausreichende Kapazitäten auf.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt analog zum Bestand.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Alternative Planungsvarianten erübrigen sich in Anbetracht der bestehenden Nutzung. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Nonnweiler untersucht.



Blick nach Osten auf das Plangebiet mit bestehenden Ein-/ Ausfahrtsbereich eines Gewerbebetriebs



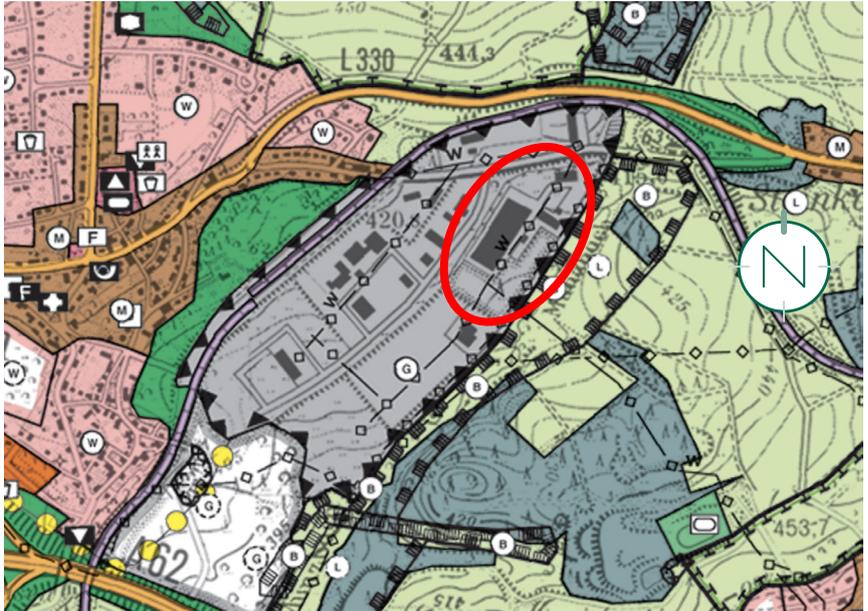
Blick nach Süden entlang der Straße „In der Allwies“ mit bestehendem Gewerbebetrieb im Hintergrund

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Nonnweiler
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen (VG)
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden (Z 70) Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig. keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen; das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene FFH-Gebiet „Westlich Otzenhausen“ (FFH-L-6307-302) liegt ca. 1.200m südwestlich des Plangebiets und damit außerhalb der Einwirkungszone
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Naturpark Saar-Hunsrück (damit sind keine Restriktionen für das Vorhaben verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> In einer Entfernung von ca. 1.200m südwestlich liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-L-6307-302 „Westlich Otzenhausen“ und damit außerhalb der Einwirkungszone
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender bzw. streng geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand Mai 2020) im näheren Umfeld (< 500 m-Radius) Die im direkten Umfeld registrierten Vorkommen planungsrelevanter Arten im Datenbestand des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), hier die im Saarland sehr selten gewordenen Wiesenbrüter Schafstelze, Bekassine, Wiesenpieper, Braunkehlchen stammen aus den frühen 90er Jahren und sind zumindest auf der Fläche des Industriegebietes Münzbachtal, vermutlich auch im näheren Umfeld, erloschen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Gleiches gilt für die registrierte ABSP-Fläche 6308-0039 südlich des Geltungsbereiches (gestörter, ehemals hervorragender Bachauebereich mit oligotrophen Feucht- und Nasswiesen/-brachen; Wiesenbrüteregebiet), die durch das Industriegebiet komplett überbaut wurde • Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen, (nächstgelegene Flächen entlang des Münzbaches gegenüber der Straße „Am Söterberg“); eine relevante Wirkung durch die geplante Teiländerung darf aufgrund der Geringfügigkeit und der Trennwirkung durch die bestehende Erschließungsstraße ausgeschlossen werden • Keine registrierten FFH-Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung sind die legitimierten industriell-gewerblichen Entwicklungspotenziale des derzeit gültigen Bebauungsplanes mit einer neuen baulichen Erweiterung (Lagerhalle) im südwestlichen Teilareal weitgehend ausgeschöpft; lediglich der Restbestand einer Fichtenanpflanzung bzw. als Zierrasen neu angelegte Flächen sind noch nicht überbaut • Die festgesetzten randlichen Grünflächen haben sich gem. der Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes entwickelt; genauere Angaben zu den seinerzeit festgelegten Entwicklungszielen sind nicht bekannt • Am nördlichen Rand entlang der Bahnhofstraße und am westlichen Rand entlang der Straße „In der Altwies“ stellt sich die Grünfläche als breite, strukturell diverse Gehölzfläche aus Silber- und Hybridpappeln, Eschen, Spitz- und Bergahorn, Waldkiefern, Birken und lokal auch Fichten dar • Die schnellwüchsigen Silber- und Hybridpappeln besitzen z.T. bereits beträchtliche Stammstärken • Aus logistischen Gründen sind mehrere direkte Andienungs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten geplant, die teilweise bereits realisiert wurden und nachträglich bauplanungsrechtlich legitimiert werden sollen • Damit sind insgesamt ca. 821 m² Grünfläche von der Teiländerung betroffen, die gem. der anvisierten Planung vollständig versiegelt werden dürfen und entsprechend i.S.d. Eingriffsregelung zu bilanzieren sind (s. Anhang) <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb eines großflächigen Industriegebietes mit entsprechender Lärmdisposition durch innerbetriebliche Emissionen, benachbarte Betriebe und Verkehrslärm • Auf der Betriebsfläche höheres Verkehrsaufkommen durch Ein- und Ausfahrten bzw. Rangieren der Mitarbeiter und des Lieferverkehrs, dadurch Lärmemissionen und Bewegungsreize, die in die randlichen Grünflächen und die hier lebenden Tierarten einwirken <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehende und fast vollständig versiegelte Betriebsfläche eignet sich kaum als (Teil-)Lebensraum für Tierarten • Die im Norden und Westen relativ breiten randlichen Hochgrünflächen bieten ein Brutangebot für störungstolerante Gehölzfreibrüter

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Inwiefern einzelne Bäume auch Höhlen, Halbhöhlen und andere quartier- oder nisttaugliche Strukturen entwickelt haben, wurde auf der Gesamtfläche nicht im Detail überprüft • Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten sind offenbar nicht vorhanden; sofern Fassaden oder Verblendungen montiert sind, sind diese augenscheinlich dicht schließend und weisen keine Bruch- oder Fehlstellen auf, Rückbaumaßnahmen von Gebäuden sind ohnehin nicht vorgesehen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung der Teiländerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des Siedlungsumfeldes ist davon auszugehen, dass die randlichen Hochgrünflächen lediglich von Arten besiedelt werden, die geringe Fluchtdistanzen aufweisen; i.d.R. sind dies euryöke/ ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt; insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen • Lediglich die Gehölzfläche im Norden bietet aufgrund ihrer Breite eventuell auch Rückzugsräume für Arten mit etwas höheren Effektdistanzen, wobei aufgrund der Lage neben stark befahrenen Straßen und industriell-gewerblich genutzten Flächen, des Pflanzartenspektrums der Gehölze und der insgesamt geringen Zahl wertgebender Requisiten z.B. der Alterungs- und Zerfallsphase von Bäume (Höhlen, „Spechtbäume“ etc.) nicht damit zu rechnen ist, dass wertgebende Arten (z.B. Schwarz- oder Grauspecht) den Bestand als Brutareal nutzen • Der Eingriffsbereich der geplanten Zufahrt im Norden wurde zur Verifizierung genauer geprüft und festgestellt, dass der aus Birken, Fichten und einer Silberpappel bestehende Baumbestand lediglich Stammstärken unter 35 cm BHD aufweist; alle Baumstämme wurden, soweit dies im vollbelaubten Zustand möglich war, visuell mit Fernglas abgesucht, Spechthöhlen und andere quartier- oder nisttaugliche Strukturen wurden dabei nicht registriert • Für den Bereich der bereits realisierten Zufahrten im Südwesten und Osten lassen sich retrospektiv keine diesbezüglichen Aussagen treffen • Inwiefern eventuell Ritzen und Spalten der Rinden als Sommerquartier im Bereich der geplanten Zufahrt genutzt werden, kann nicht sicher beurteilt werden; frostsichere Höhlen, die von Arten wie z.B. dem Großen oder Kleinen Abendsegler nutzbar wären, sind jedenfalls nicht vorhanden • Bei Einhaltung der Rodungsfristen sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avi- und Fledermausfauna daher nicht zu erwarten • Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Wildkatze, Haselmaus) lässt sich für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“, Fehlen von frucht-/nussreichen Gebüsch, fehlende Deckung) oder dem störungsreichen Umfeld ausschließen; Grünlandbereiche mit artspezifischen Nahrungspflanzen für planungsrelevante Schmetterlingsarten fehlen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Diese Aussage gilt zumindest für die genauer geprüften Änderungsbereiche • Eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Rahmen des Verfahrens möglich
Maßnahmen/Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten • Bei der Anlage der Zufahrt im Norden ist sicherzustellen, dass randliche Gehölzstrukturen nicht beseitigt oder geschädigt werden; hierzu sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz); die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten; ggfs. sind Nachpflanzungen vorzunehmen
Anwendung der Eingriffsregelung	
	<ul style="list-style-type: none"> • Die vorliegende Planung ändert einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der im Regelverfahren erstellt wurde; die dabei getroffenen Festsetzungen sind i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung daher bilanziell zu würdigen, auch wenn die B-Plan-Änderung nach 13a BauGB durchgeführt wird; gem. der Bilanz in Anhang ist eine externe Kompensation in Höhe von 12.250 ÖWE erforderlich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gewerbliche Baufläche (Quelle: Gemeinde Nonnweiler) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Industriegebiet Münzbachtal“ (1986); relevante Festsetzungen, diese sollen auf die nachzuverdichtenden Flächen übertragen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8; BMZ 9,0; maximale Gebäudehöhe: 12,0 m • abweichende Bauweise • Unterirdische Versorgungsleitungen • Verkehrsfläche • Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen • Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern 
Altlastenverdachtsfläche	<p>Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist im Planbereich den Eintrag einer teilsanierten Altlast mit der Bezeichnung „NON_20901 Fa. Hoppecke / Johnson Controls“ auf.</p> <p>Am Standort wurden seit 1972 bis 1984 Starterbatterien produziert. Ab 1984 wurde mit der Produktion von Lithium-Batterien begonnen. Im Jahr 1994 brannte die Produktionshalle für Lithium-Batterien vollständig nieder. Im Jahr 2001 erfolgte ein Firmenübergang von Fa. Hoppecke zu Johnson Controls GmbH & Co. KG. Im August 2003 wurde der Betrieb eingestellt. Im Rahmen der Einstellung des Produktionsbetriebes wurden mehrere Gutachten zur Altlastengefährdungsabschätzung vorgelegt. Zwei mit Schwermetallen kontaminierte Bereiche wurden saniert.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung ist am Standort weiterhin uneingeschränkt möglich.</p> <p>Eingriffe in den Boden sind im Planbereich in jedem Fall durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutz-Gesetz begleiten zu lassen da nicht auszuschließen ist, dass punktuelle, sanierungsbedürftige Restbelastungen im Untergrund verblieben sind.</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen begründet, die sich aufgrund der Anpassung des Rechtsplans aufgrund der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen sowie der Regelung der Grundstückszufahrt ändern.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Industriegebiet GI

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zur aktuellen Nutzung und dem bestehenden Planungsrecht, auch für die Grundstückszufahrten ein Industriegebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan grundsätzlich übernommen, allerdings aufgrund der vorhandenen Topographie zwischen Plangebiet und der Straße „In der Allwies“ um 2 m erhöht, da der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung nun nicht mehr das natürliche Gelände sondern die Straße bildet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient zugleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken. Die

Festsetzung der GRZ wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der BMZ wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und ist für eine Bebauung mit Gewerbehallen üblich.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Hier wurden die Baugrenzen des zugrunde liegenden Bebauungsplans, aufgegriffen und im südlichen Bereich des Plangebiets miteinander verbunden.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Verkehrsflächen, Ein-/Ausfahrtsbereiche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende Verlauf der Straße „In der Allwies“ wird als Verkehrsfläche übernommen und festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet die öffentliche Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Regelbreite der Erschließungstichstraße beträgt 10,0 m inklusive Fußweg und Begleitgrün. Außerdem werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Grundstück definiert.

Unterirdische Versorgungsleitung; hier Gashochdruckleitung, FM-Kabel, Mittelspannungskabel, Erdgasversorgungsleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Versorgungsleitungen. Um Beschädigungen der Versorgungsleitungen auszuschließen sind Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen mit den zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Ebenso sind weitere Hinweise (siehe Plan) zu beachten.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um eine Beschädigung oder Beseitigung randlicher Gehölzstrukturen bei der Anlage der nördlichen Zufahrt zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche wird, analog zu dem bestehenden

Bebauungsplan und aufgrund des vorhandenen Baumbestandes, gleichzeitig als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei Durchführung der vorliegenden Planung entsteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 12.250 ÖWE. Das im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens entstehende ökologische Defizit kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und ist somit extern zu kompensieren.

Zum Ausgleich des ökologischen Defizites in Höhe von 12.250 ÖWE wird die Kompensationsmaßnahme „Extensiv genutztes Halboffenland“ bei Schwarzenbach der Naturland Ökoflächen Management GmbH herangezogen.

Die Kompensationsmaßnahme ist den textlichen Festsetzungen der Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt die Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs in die Natur und Landschaft sicher.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung / Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Industriegebiet, von dem bisher keine Beeinträchtigungen der Umgebung bekannt sind. Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler bereits für eine gewerbliche Nutzung durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Münzbachtal“ besteht bereits seit 1986 Planungsrecht.

Zudem wurden die Festsetzungen weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Es fand lediglich die Festsetzung weiterer Einfahrtsbereiche sowie eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen statt.

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Bei der Planung handelt es sich um eine geringfügige Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Die festgesetzte Gebäudetypologie entspricht einerseits der bestehenden Bebauung und knüpft an die Bauformen des bestehenden Bebauungsplanes an, wobei lediglich eine maßvolle Erweiterung ermöglicht wird. Durch die Übernahme der bestehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine geringfügige Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Der Geltungsbereich ist aufgrund der im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Grünfläche, Zufahrt/Stellplatzflächen im Plangebiet selbst) und der damit verbundenen Überbauungen, Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmimmissionen sowie der daraus resultierenden Störungen bereits vorbelastet.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten. Zwar sind Altlasten vorhanden, jedoch wurden bereits zwei Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Eine gewerbliche Nutzung ist am Standort weiterhin uneingeschränkt möglich.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten. Der Eingriff in die ehemalige Ausgleichsfläche wurde bilanziert und es wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin

zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes /Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen „In der Allwies“, „Bahnhofstraße“ und „Am Söterberg“ erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern auf den Gewerbeflächen untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Straßen durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Versorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet vollständig vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu minimalen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten. Luftaustauschbahnen oder Wirkräume sind für das Gebiet nicht ausgewiesen.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angren-

zenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Bebauungsplanes

- Anpassung bestehenden Planungsrechts
- Gewährleistung des Fortbestandes und der Erweiterungsmöglichkeit bestehender Gewerbebetriebe
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Optimierung der Erschließung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung; Ver- und Entsorgungsstruktur ist bereits vorhanden
- Planung schafft Voraussetzungen zur Sicherung und Entstehung neuer Arbeitsplätze

- Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Nonnweiler
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Teiländerung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.