



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AM MÜHLWEG, ÄNDERUNG I"

IN DER ORTSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN

aufgestellt: 26.06.98
Ke/Mh/Kh

geändert: 16.06.99 (Ke/Kh)

ARCADIS ASAL

1. Planungsziel

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im wesentlichen auf nachfolgende Punkte:

Die überbaubare Grundstücksfläche nördlich des "Hainweges" wurde in der Tiefe zurückgenommen, nachdem für diesen Bereich bereits potentielle Interessenten bekannt sind. In diesem Zuge kann auch die Stichstraße in dem Planungsbereich entfallen.

Zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg ist ein bepflanzter Erdwall anzulegen. Bis zu dem Erdwall sind großflächige Lagerflächen entgegen Punkt 4.1 der Begründung für eine Recyclinganlage zulässig.

In diesem Planungsgebiet muß das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben und im Bedarfsfall gezielt zu einer Versickerung gebracht werden.

"Am Schlehenweg" wurde eine Trafostation ausgewiesen und der Wendeplatz sowie die fortführende Anliegerstraße und der Fußweg in Höhe und Lage der vorhandenen Situation angepaßt. Ein Befahren des Fußweges wird durch Einbau von Pollern am Ende der Anliegerstraße verhindert.

Der Versiegelungsgrad für den Planungsbereich südlich des "Hainweges" wird auf 50 % festgelegt.

Von den Festsetzungen der offenen Bauweise können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden (Gebäude über 50 m Frontlänge).

2. Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Abbiegespur an die B 48 angebunden und erhält zur inneren Erschließung Stichstraßen mit Wendeplätzen. Dieses Konzept wurde gewählt, damit ausgeschlossen wird, daß Schwerlastverkehr über Nebenstraßen in dem angrenzenden Baugebiet abfließt.

Vom "Schlehenweg" in Richtung Süden zur Tilsiter Straße wurde eine Fußwegverbindung vorgesehen.

3. Immissionsschutz

3.1 Gesetzliche Bestimmungen

Die Notwendigkeit der Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus der Aufgabe der Bauleitplanung, zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die den Immissionsschutz betreffende Konkretisierung findet sich in § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, wonach "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Dabei besitzt der Belang des Immissionsschutzes grundsätzlich keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen. Vielmehr ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB jeder Belang entsprechend seinem jeweiligen Gewicht in die Abwägung einzubringen.

Weiterhin von Bedeutung für die Bauleitplanung ist der sogenannte "immissionsschutzrechtliche Planungsgrundsatz" in § 50 BImSchG. Dieser fordert die Zuordnung von Flächen für bestimmte Nutzungen in der Weise, "daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden". Der daraus abgeleitete Trennungsgrundsatz ist allerdings nicht immer zu verwirkli-

ARCADIS ASAL

chen, z. B. bei der Überplanung von Gemengelage, so daß jeweils auch die konkrete örtliche Situation zu berücksichtigen ist.

3.2 Situationsbeschreibung

Das geplante "Gewerbegebiet am Mühlweg" liegt nördlich der Siedlungsflächen von Enkenbach-Alsenborn. Der südliche Bereich des Baugebietes ist eingebettet in bereits bestehende Gewerbeflächen, der nördliche Bereich grenzt an die freie Landschaft.

Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen, der Einbindung in bestehende Gewerbeflächen als auch der direkten Anbindung des zukünftigen Industriegebietes an die B 48 ist die Lage aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich als günstig zu beurteilen.

Allerdings schließt sich an das bestehende Gewerbegebiet, welches das geplante Industriegebiet im Süden begrenzt, ein Mischgebiet an - so bezeichnet im Bebauungsplan Sembacher Kreuz, Teil C -, das gegenwärtig eher den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes aufweist. Das südlich an dieses sogenannte Mischgebiet angrenzende Allgemeine Wohngebiet ist daher mit diesem im Zusammenhang zu sehen.

Verhältnismäßig empfindliche Nutzungen finden sich auch im östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Gewerbegebiet (Betriebsinhabergebäude, Verwaltungsgebäude, Wohnheim). Dabei handelt es sich um in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen gem. § 8 BauNVO.

3.3 Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Durch eine Gliederung des geplanten Industriegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird die Schaffung einer "Pufferzone" zwischen dem nördlichen Bereich des geplanten Industriegebietes und dem bestehenden Wohngebiet angestrebt. Als Orientierungshilfe zur Beurteilung des Emissionsverhaltens der Betriebe und Anlagen als deren besondere Eigenschaft wird der "Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990" herangezogen. Da der Abstandserlaß die Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung gleichermaßen berücksichtigt, ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung der angegebenen Abstände dem Immissionsschutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes entsprochen wird. Die Entfernung des Allgemeinen Wohngebietes zur südlichsten Bebauungsgrenze des geplanten Industriegebietes beträgt ca. 100 m, die des sogenannten Mischgebietes lediglich ca. 65 m. Dieses ist aufgrund seines Wohngebietscharakters auch als solches zu behandeln. Daher bestimmt sich die nördliche Begrenzung der "Pufferzone" GI 1 durch den Abstand von 200 m zu diesem Gebiet. Innerhalb dieses Bereichs GI 1 werden nur solche Betriebs- und Anlagenarten als zulässig erachtet, deren erforderlicher Mindestabstand zu Allgemeinen Wohngebieten entsprechend der Abstandsliste 100 m betragen soll. Wo der erforderliche Mindestabstand von 100 m im südlichen Randbereich von GI 1 zum Mischgebiet mit Wohngebietscharakter nicht eingehalten werden kann, sind zusätzlich die zu den empfindlichen Nutzungen hin orientierten Fassaden von Produktions- bzw. Fabrikationsanlagen geschlossen zu halten. Im nördlichen Bereich des Industriegebietes (GI 2) werden auch stärker emittierende Betriebe und Anlagen als zulässig erachtet; allerdings werden Betriebs- und Anlagenarten, die gemäß der Abstandsliste einen erforderlichen Mindestabstand von 700 m und mehr einhalten sollten (= Abstandsklassen I - III), ausgeschlossen, da dieser Abstand zum südlich gelegenen Mischgebiet an keiner Stelle des Industriegebietes eingehalten werden kann. Die bereits genannten, östlich des Plangebietes gelegenen empfindlichen Nutzungen erhalten zum Schutz vor Immissionen an der Grenze des Industriegebietes einen Pflanzstreifen von ca. 12 m Tiefe.

ARCADIS ASAL

4. Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben im Industriegebiet erfolgt zum Teil, wie bereits dargelegt, aus Immissionsschutzgründen. Besondere städtebauliche Gründe nach § 1 Abs. 9 BauNVO führen zum Ausschluß weiterer Vorhaben:

- Ausschluß von Anlagen zur Intensiv- bzw. Massentierhaltung

Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft wurden vielfach landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben und überwiegend in Wohnbebauung umgewandelt. Dennoch ist der dörfliche Charakter der umliegenden Ortschaften noch nicht vollständig verlorengegangen. Die Erhaltung der Landwirtschaft, insbesondere der bäuerlich strukturierten Betriebe, ist zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) derzeitiger Prägung unbedingt erforderlich. Deren Existenz wird aber durch weitere Intensiv- und Massentierhaltungen "industriellen Charakters" zunehmend gefährdet. Dem Belang der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) ist daher besonderes Gewicht beizumessen. Intensiv- und Massentierhaltungen sind im Sinne des § 201 BauGB in der Regel nicht als Landwirtschaft aufzufassen, da sie im allgemeinen nicht überwiegend auf eigener Futtergrundlage beruhen. Durch deren Ausschluß wird auch der Grundsatz in § 2 Abs. 1 Nr. 7 ROG berücksichtigt, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (§ 3 ROG) die Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern sind, daß die landwirtschaftliche Bodennutzung durch die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierter, leistungsfähiger Wirtschaftszweig erhalten bleibt. Demnach ist die flächengebundene, bäuerliche Landwirtschaft in besonderem Maße zu schützen und hat Vorrang vor in anderen Formen ausgeübter Landwirtschaft.

- Ausschluß von Lagerplätzen, die nicht als untergeordneter Teil eines Gewerbebetriebes für dessen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind

Diese Forderung ist herzuleiten aus dem Optimierungsgebot, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Es soll verhindert werden, daß verschwenderisch mit wertvollen Industrieflächen umgegangen wird; daher sollen die vorhandenen Baugrundstücke nicht ausschließlich oder überwiegend als Lagerplätze genutzt werden. Die ausgewiesenen Flächen sollen im Rahmen der Maßfestsetzungen des Bebauungsplanes möglichst intensiv genutzt werden; gleichzeitig sollen auch noch Flächen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Schützenswerte Räume wie Büro, Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume von Dienstwohnungen müssen bauseits passiv geschützt werden, so daß an den Baulasträger Straße keine Anforderungen gestellt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Ausnutzung der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen ist in Industriegebieten bei einer GRZ von 0,8 auf Grundstücken unter 5.000 m² wegen der häufig notwendigen Umfahrung eine nahezu vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen nicht auszuschließen. Eine Reduzierung der GRZ auf 0,6 erscheint daher notwendig, um den Versiegelungsanteil zu verringern und damit Möglichkeiten der Begrünung zu schaffen. Die Begrünung von Industrieflächen ist notwendig zum Ausgleich großflächiger Bodenversiegelung und zur Verbesserung von Kleinklima und Luftverhältnissen am Standort selbst sowie in den angrenzenden Bereichen. Der Vegetationsbestand bindet einen Teil der emittierenden Stäube und Schadstoffe bereits unmittelbar auf dem Betriebsgelände. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß ist das Ergebnis der Abwägung zwischen dem stadtgestalterischen Erfordernis der Einfügung in die Umgebung einerseits (in den umgebenden Baugebieten ist die Höhe der Gebäude auf max. 2 Geschosse begrenzt) und den produktionstechnischen Anforderungen (Hochregale, Krananlagen) an die Höhe von Gebäuden andererseits.

ARCADIS ASAL

5. Flächengröße

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes umfaßt ca. 13,56 ha. Hinzu kommen Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes von ca. 5,9 ha.

6. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Durch die Erschließungsarbeiten des Gewerbegebietes "Am Mühlweg", Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Kreis Kaiserslautern, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz sowie das Baugesetzbuch (BauGB). Das Landespflegegesetz spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in Siedlungsbereichen in erforderlichem Umfang und in Zuordnung zu Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5, 17 LPfIG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung: Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten: Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtungen sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung (in der Regel 20 bis 30 Jahre danach) keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mehr zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

6.2 Bestand und kurze Beschreibung von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet "Am Mühlweg" liegt an einem leicht nach Südosten exponierten Hang am Nordrand des Ortsteiles Enkenbach. Der umliegende Bereich ist überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Kleinere Feldgehölze liegen randlich zu Straßen und Wirtschaftswegen. Am Nordostrand der Geltungsbereichsgrenze liegt ein als Naturdenkmal ausgewiesenes Feldgehölz. Circa 0,5 km nördlich liegen die sog. "Schwarzweiher". Sie werden durch die Baumaßnahme nicht unmittelbar betroffen. Nach Osten folgen waldbestandene Hangflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes liegen folgende Biotopflächen:

- Intensivackerland
- Sukzessionsfläche
- Gehölzbestand (= Naturdenkmal)

Es handelt sich bei dem von der Planung betroffenen Gelände um deutlich durch menschliche Nutzung überformte Bereiche mit geringer Strukturierung.

ARCADIS ASAL

6.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

Im Rahmen der geplanten Gewerbegebieterschließung kommt es zu folgenden Eingriffen:

- Eingriff ins Landschaftsbild durch Bebauung
- Versiegelung von biologisch aktiver Bodenoberfläche und Eingriff ins Bodengefüge auf einer Fläche von ca. 5,8 ha
- Verlust von Ertragsböden
- Inanspruchnahme folgender Biotoptypen durch Überbauung oder Nutzungsänderung

Sukzessionsfläche	0,393 ha
Ackerfläche	<u>11,507 ha</u>
gesamt	11,900 ha
- Beeinträchtigung eines Feldgehölzes
- Störung der Kaltluftentstehung und des -abflusses
- Gefahr des Schadstoffeintrages in Gewässer durch Niederschlagsabfluß aus Gewerbeflächen

Durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird das Feldgehölz von Baumaßnahmen ausgeklammert.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist gemildert durch den Anschluß der Bebauung an bereits bestehende Gewerbeflächen. Abpflanzungen über Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) erlauben langfristig die annähernd harmonische Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung.

Die negativen Auswirkungen und Folgen der Überbauung werden durch Nutzungsänderung von Ackerland in Verbindung mit ökologisch orientierten Gestaltungsmaßnahmen - Anlage von Feldgehölzen, Streuobstbestand - entgegengewirkt. Die Größe der Ersatzflächen erlaubt den 1 : 1 Ausgleich der Versiegelung. Gleichzeitig kann durch die Maßnahmen auf den zusammenhängenden Ersatzflächen die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kompensiert werden. Raumrelevante negative Auswirkungen wie Immissionen etc. können durch geeignete technische Maßnahmen gering gehalten werden. Der Verlust von Ertragsböden ist nicht ausgleichbar, ist aber aus ökologischen Gesichtspunkten vernachlässigbar.

Der Wert betroffener wie zu schaffender Biotoptypen wird nicht nur von der Vegetationsdecke, sondern auch von der Flächengröße maßgeblich bestimmt. Der überaus positive Umstand, daß die Ersatzflächen eine zusammenhängende Einheit bilden, erlaubt daher eine voll befriedigende Ausgleichslösung hinsichtlich Funktionalität von Naturhaushalt und Landschaft.

6.4 Bilanzierung des Eingriffs

Dem zum Ausgleich über Ersatzmaßnahmen notwendigen Flächenbedarf ist der zu erwartende Versiegelungsgrad zugrundegelegt. Der Flächenausgleich hat im Verhältnis 1 : 1 zu erfolgen. Mit den bereitgestellten Ersatzflächen ist diese Forderung erfüllt. Einer Versiegelungsfläche von ca. 5,8 ha stehen ca. 5,9 ha Ersatzfläche gegenüber:

Der Ausgleich der Funktionalität des Naturhaushaltes ist ebenfalls zu gewährleisten.

Enkenbach-Alsenborn, den 28. April 99



Ortsbürgermeister