

Begründung

für die Erweiterung
des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet I"
der Ortsgemeinde Niederwörresbach

1. Allgemeines

Die Erweiterung des "Gewerbegebietes I" der Ortsgemeinde Niederwörresbach wurde aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein entwickelt.

Die Grundzüge der Planung wurden in vorbereitenden Gesprächen mit den Vertretern der Unteren Landesplanungsbehörde sowie der Unteren Landespflegebehörde (Kreisverwaltung Birkenfeld) erörtert.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen ist notwendig um interessierten Betrieben Flächen anbieten zu können und damit die Grundvoraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung unseres wirtschaftlich schwachen Raumes zu schaffen. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird der Gemeinde Niederwörresbach die besondere Funktion **G - Standort des produzierenden Gewerbes** zugewiesen. Das bestehende Gewerbegebiet ist bis auf eine kleinere Fläche vergeben, sodaß die Ortsgemeinde über keine Gewerbeflächen mehr verfügt. Die Funktion der Gemeinde als gewerblicher Schwerpunktort innerhalb der Verbandsgemeinde Herrstein ist damit eingeschränkt.

2. Gebietsbeschreibung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein ca. 25.000 m² großes, östlich der Ortslage gelegenes Wiesengelände.

Die nördliche Begrenzung stellt das bestehende "Gewerbegebiet I" dar. Östlich begrenzt die neue Trasse der Landesstraße 160 (L 160), westlich der Fischbach das Planungsgebiet. Die südlich gelegenen Ausgleichsflächen des Planungsraumes gehen in landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen über.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen

Das Gebiet wird als "Gewerbegebiet" -GE- entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, um den Bedarf nach Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Niederwörresbach und der Verbandsgemeinde Herrstein zu decken. Die Ausweisung als Gewerbegebiet ermöglicht die Ansiedlung von Betrieben der verschiedensten Art bis hin zu Anlagen für sportliche Zwecke. Die Festsetzung -GE- wurde gewählt um eine Ansiedlung stark emitierender Betriebe zu vermeiden.

Neben diesen allgemein zulässigen Vorhaben sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal wie auch Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen, da in der Praxis Ansiedlungen sehr oft von dieser Möglichkeit abhängig gemacht werden und solche Wohnungen für den Betrieb notwendig sein können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des vorhandenen "Gewerbegebietes I". Da der Planungsraum zwischen dem Fischbach und der höher gelegenen Trasse der Landesstraße 160 sehr exponiert eingebunden ist, erfolgt eine höhenmäßige Begrenzung der Baukörper auf eine Firsthöhe von 12,0 m über dem Urgelände.

Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Bauwilligen eine möglichst große gestalterische Freiheit zu belassen.

Die Zulässigkeit von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen beurteilt sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO).

Nebenanlagen können auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

4. Grundstücksregelung

Die für die landespflegerisch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen benötigten Flächen werden durch die Ortsgemeinde aufgekauft. Die Flächen des eigentlichen Gewerbegebietes befinden sich in privater Hand.

5. Überprüfung von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des § 17 Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz

Zur Abklärung inwieweit Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die von der Ortsgemeinde vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) wesentlich beeinträchtigt sein können, wurde ein landespflegerisches Gutachten im Sinne des § 17 Landespflegegesetz (LPfG) bei dem Planungsbüro L.A.U.B GmbH (Landschaftsanalyse und Umweltbewertung), 6750 Kaiserslautern, in Auftrag gegeben.

Das Büro hat im Zuge dieses Gutachtens die natürlichen Grundlagen, also den Bestand in Bezug auf Boden, Klima, Gewässer, Vegetation und Tierwelt ermittelt.

Bei der Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft wird der Fischbach als Fläche und Element mit sehr hoher Bedeutung eingestuft. Eine an den Untersuchungsraum angrenzende Hecke mit ihrer landschaftsgliedernden Funktion wird als Element mit hoher Bedeutung, alle übrigen Flächen und Elemente werden als Flächen und Elemente mit mittlerer oder geringerer Bedeutung bewertet.

Festgestellt wird, daß der Untersuchungsraum durch den Fischbach mit seinem Gehölzsaum und die den Talraum prägenden offenen Flächen bestimmt wird.

Eingeschränkt wird die Wertigkeit durch das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie durch die den Talraum einschränkende Landesstraße 160 (Umgehungsstraße).

Nach den Vorgaben des Landespflegegesetzes, wonach Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen sind, schlägt der Landespfleger Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vor.

Als *Ausgleichsmaßnahme* ist die lockere Überpflanzung einer Fläche mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. die Maßnahme hat die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft zum Ziel.

Ersatzmaßnahmen stellen die Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Fischbach sowie die Entwicklung einer extensiven Wiese entlang der Hecke des ehemaligen Grabens dar. Beide Maßnahmen haben das Ziel, bestehende ökologisch wertvolle Strukturen zu sichern bzw. weiterzuentwickeln sowie eine talraumtypische Nutzungsstruktur mit hoher ökologischer Wertigkeit zu schaffen. Im Zusammenhang mit der Biotopstruktur des Fischbaches kann das vorhandene hohe Biotoppotential weiterentwickelt werden.

Die landschaftsgärtnerische Anlage nicht überbauter Grundstücksflächen hat als *Gestaltungsmaßnahme* eine Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zur Absicht.

Als *Schutzmaßnahme* dient während der Bauzeit die Ausweisung eines Streifens entlang des Fischbaches mit den Festsetzungen der DIN 18920.

Den vorgeschlagenen *Gestaltungs-* und *Minimierungsmaßnahmen*

- Fassadengrün
- Extensive Dachbegrünung

kann seitens des Ortsgemeinderates nach eingehenden Beratungen und Abwägungen nicht zugestimmt werden. Es wird eine zu große Einengung und Belastung ansiedlungswilliger Unternehmen befürchtet, sodaß sich diese Maßnahmen als Investitionshemmnis herausstellen können. Die durch das Straßenbauamt geplante Bepflanzung des Dammkörpers der Landesstraße 160 mit Großgrün sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden nach Ansicht der Ortsgemeinde einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild schaffen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren wurde festgelegt, daß Dachflächenwasser zu sammeln und wiederzuverwerten oder aber breitflächig zur Versickerung zu bringen ist. Auch für nicht belastetes Oberflächenwasser von Hofflächen ist eine Versickerung vorzusehen, wobei Stellplätze und Lagerflächen möglichst in einer wasserdurchlässigen Bauweise befestigt werden sollen.

Die im Rahmen des Landespflegerischen Beitrags erarbeitete Pflanzliste wird in den Text zur Planurkunde voll übernommen und gilt als Vorschlagsliste für öffentliche wie auch private Maßnahmen.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließungsanlage mit einer Gesamtbreite von 7,5 m bindet an die vorhandene Wendeanlage des bestehenden Gewerbegebietes an. Die weitere Erschließung innerhalb des Gebietes bleibt den zukünftig ansiedelnden Betrieben überlassen.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes. Die Führung der Leitung erfolgt in den öffentlichen Verkehrsflächen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist der Anschluß an das bestehende Kanalsystem vorgesehen. Die Behandlung der Schmutzwässer erfolgt in der schon heute bestehenden Kläranlage Fischbachtal.

Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, daß die Kanalhöhe des bereits vorhandenen Sammlers maßgebend ist und tiefliegende Entsorgungsbereiche über eine Pumpdruckleitung zu entsorgen sind, die von den jeweiligen Anschlußnehmern gebaut und betrieben werden müssen.

7 Überschwemmungsgebiet des Fischbaches

Eine mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abgestimmte Berechnung hat ergeben, daß ein Einstau der überbaubaren Fläche nur bei sehr seltenen Hochwasserereignissen und nur in geringem Umfange zu erwarten ist. Das staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft weist allerdings darauf hin, daß in dem als Überschwemmungsgebiet in Betracht kommenden Bereich Anschüttungen und Geländeänderungen nicht zugelassen werden können.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Niederwörresbach, den 09.05.2006

Ortsgemeinde Niederwörresbach



(Ortsbürgermeister)



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung Birkenfeld

24. Feb. 1994