

Begründung

zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet“ der Ortsgemeinde Oberreidenbach

I. Allgemeines

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberreidenbach hat am 15.03.1995 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ zu erweitern. Die Erweiterung vollzieht sich südlich bzw. südöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes und betrifft im wesentlichen die Gemarkungsteile „Auf Bellenwiesen“, „In der Wasserdell“ und „Auf Eisenfeld“. Mit der Planung und der Durchführung des Verfahrens wurde die Verbandsgemeindeverwaltung beauftragt. Den Auftrag für den landespflegerischen Planungsbeitrag erhielt das Planungsbüro L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern.

Die Größe des Erweiterungsgebietes beträgt rund 7 ha.

Die Erweiterungsfläche ist durch die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Herrstein, wirksam seit 16.07.1996, im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet“ gemäß §8 Absatz 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes: Ziele und Zwecke der Planung

Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich der Verbandsgemeinde Herrstein und der Ortsgemeinde Oberreidenbach ist es notwendig, weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um langfristig eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation, eine Stärkung der Infrastruktur und nicht zuletzt eine Steigerung der Lebensqualität vieler Berufspendler zu erreichen. Durch die Truppenreduzierung bei Bundeswehr und US-Streitkräften sind auch im Bereich der Verbandsgemeinde Herrstein und der Ortsgemeinde Oberreidenbach Arbeitsplatzverluste zu beklagen. Innerhalb der Verbandsgemeinde ist Oberreidenbach einer der Gewerbestandorte, wo Flächen über den rein örtlichen Bedarf hinaus angeboten werden sollen. Durch die Lage direkt an der B 270 und die geringe Entfernung zur B 41 kann für hiesige Verhältnisse von einer verkehrsgünstigen Anbindung gesprochen werden.

Die Ortsgemeinde Oberreidenbach hat in den vergangenen Jahren ein Gewerbegebiet von ca. 6 ha Größe mit großzügiger finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz erschlossen. Diese Flächen sind zu etwa 2/3 bereits an Gewerbetreibende veräußert und bebaut. Seitens Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde wurden daher frühzeitig die Weichen für eine Erweiterung der Gewerbefläche in Oberreidenbach gestellt. Eine solche Erweiterung bietet sich an, da noch relativ ebene Flächen vorhanden sind, und durch das bereits erschlossene Gewerbegebiet gute Erschließungsvoraussetzungen für eine Erweiterung bestehen. Im Bereich der Verbandsgemeinde Herrstein ist der Standort - wie oben bereits beschrieben - sehr günstig.

Die Verbandsgemeinde und die Ortsgemeinde sind sich darüber im klaren, daß es kaum möglich sein wird, neue Betriebe aus anderen Regionen zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes anzusiedeln. Das Gewerbegebiet soll daher v. a. vorhandenen Betrieben aus der Region die Möglichkeit geben, sich mit Perspektiven für die Zukunft im Gewerbegebiet Oberreidenbach niederzulassen, um dabei beispielsweise Probleme, wie sie bei Standorten in Altlortslagen bestehen, zu beseitigen.

Die Verbandsgemeinde Herrstein und damit die Ortsgemeinde Oberreidenbach sind in das Fördergebiet der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ aufgenommen. Somit haben ansiedlungswillige Betriebe bei der Erfüllung der Voraussetzungen zusätzliche staatliche Förderungsmöglichkeiten. Der Landkreis Birkenfeld ist außerdem als Fördergebiet nach Ziel-Nr. 5b der EG-Struktur-Fonds anerkannt. Auch dies belegt, daß die hiesige

Region als wirtschaftlich benachteiligtes Gebiet zusätzliche Anstrengungen zur Verbesserung der Wirtschaftssituation unternehmen muß.

Derzeitiges Ziel ist es, durch Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche in Oberreidenbach die rechtlichen Voraussetzungen für weitere Betriebsansiedlungen zu schaffen. Die tatsächliche Realisierung der Erweiterungsfläche hängt von der Nachfrage von Ansiedlungswilligen bzw. von finanziellen Förderungen seitens der EU bzw. des Landes Rheinland-Pfalz ab.

3. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ - GE gemäß §8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Damit wird dem Anliegen, in erster Linie bereits ansässigen Gewerbebetrieben aus der Region entsprechende Rahmenbedingungen zu bieten, entsprochen. Bei diesen Betrieben handelt es sich zum überwiegenden Teil nicht um stark emittierende Betriebe, die die Ausweisung eines „Industriegebietes“ notwendig machen würde. Außerdem entspricht die Ausweisung als Gewerbegebiet dem Wunsch der Ortsgemeinde, keine erheblich belästigende Betriebe anzusiedeln.

Weitere Einschränkungen über §8 Baunutzungsverordnung hinaus sind allerdings nicht erforderlich, da ein genügend großer Abstand zu der Ortsgemeinde Oberreidenbach besteht. So hat auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt keinerlei Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes geltend gemacht.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind die heutigen Notwendigkeiten von ansiedlungswilligen Betrieben zu berücksichtigen. Dennoch wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlage darf zwölf m nicht überschreiten. Damit soll auf das Landschaftsbild des Reidenbachtals Rücksicht genommen werden. Ausnahmen bestehen allerdings für Sonderbauwerke, wie Silo oder Hochregale, soweit diese betriebstechnisch bedingt sind.

Im übrigen gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes davon aus, den Gewerbetreibenden die notwendige Freiheit für ihre Entwicklung zu lassen. Gewisse Einschränkungen, vor allen Dingen durch landespflegerische Festsetzungen bzw. durch die neuen Grundsätze des Landeswassergesetzes, sind jedoch unumgänglich, um den gesetzlichen Anforderungen an die Ausweisung einer solchen Fläche zu genügen.

Was die Gestaltung der Gebäude anbelangt, so wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die ebenfalls vor allem negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren sollen. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen, jedoch gemäß Entscheidung des Gemeinderates nicht verbindlich festgesetzt, um die Betriebe in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken. Die auf den privaten Flächen durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben sich aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag des Büros L.A.U.B. GmbH. Der Gemeinderat hat entschieden, diese Festsetzungen aufzunehmen, um damit zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft beizutragen.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat entschieden, auch durch landespflegerische Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Flächen bzw. durch die Festsetzung von Flächen für Ersatzmaßnahmen, die durch die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung entstehenden landespflegerischen Eingriffe weitgehend zu kompensieren.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

Wie bereits erwähnt, beabsichtigt die Ortsgemeinde die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung in Angriff zu nehmen, sobald Interesse ansiedlungswilliger Betriebe besteht, und die Finanzierung durch eine Förderung seitens der Europäischen Union bzw. des Landes Rheinland-Pfalz sichergestellt werden kann. Die Gemeinde will die notwendigen Flächen im Erweiterungsgebiet

freihändig von den Grundstückseigentümern erwerben, um die Gewerbeflächen dann seitens der Ortsgemeinde den Gewerbetreibenden zur Verfügung stellen zu können. Einen Teil der Flächen im Erweiterungsgebiet, einschließlich Flächen für landespflegerische Ersatzmaßnahmen, hat die Ortsgemeinde bereits angekauft. Eine förmliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist somit aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

5. Erschließung des Gebietes

5.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der B 270 über die bereits vorhandene Erschließungsanlage im vorhandenen Gewerbegebiet durch Erweiterung des Straßennetzes. Die vorgesehene Breite von insgesamt 8 m bzw. 8,50 m einschließlich Gehwegen ist im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung und den zu erwartenden LKW-Verkehr erforderlich. Dies gilt auch für die entsprechend konzipierten Wendeanlagen. Durch die Anbindung über das vorhandene Gewerbegebiet an die B 270 ist gewährleistet, daß die Ortslage von gewerblichem Verkehr - verursacht durch das Gewerbegebiet - verschont bleibt.

5.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Schmutzwasser wird durch Erweiterung des bereits bestehenden Leitungsnetzes gesammelt und dem Verbindungssammler zugeführt, der zur Abwasserreinigungsanlage der Stadt Idar-Oberstein / Stadtteil Weierbach, führt. Damit ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung sichergestellt. Weitergehende Regelungen für betriebsbedingt notwendige Sonderbehandlungen bleiben davon unberührt. Um die Planung hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung an die Grundsätze des geänderten Landeswassergesetzes anzupassen, wurde das Ingenieurbüro Retzler, Idar-Oberstein, mit einer entsprechenden Voruntersuchung beauftragt. Das Ingenieurbüro stellte fest, daß aufgrund der örtlichen Kenntnisse, eine Versickerung von Niederschlagswasser geologisch bedingt nur in geringen Umfang möglich ist. Dennoch sind die Betriebe gehalten, das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Da eine vollständige Versickerung bzw. Verwertung kaum möglich sein wird, ist das überschüssige Niederschlagswasser - soweit geländebedingt möglich - den in der Bebauungsplanurkunde dargestellten Entwässerungsgräben bzw. -mulden zuzuleiten, die dazu dienen, das Wasser nur verzögert zum Reidenbach zu bringen. Das Niederschlagswasser kann in diesen Mulden ebenfalls teilweise verdunsten bzw. versickern. Die ansiedlungswilligen Betriebe haben sich zu Beginn ihrer Planung ausführlich über die Entwässerungskonzeption, v. a. im Hinblick auf die Regenwasserbewirtschaftung, zu informieren.

Es wird ausdrücklich empfohlen, Niederschlagswasser auch in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung) zu verwerten.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Herrstein langfristig sichergestellt. Innerhalb des Erweiterungsgebietes ist die Erweiterung des Leitungsnetzes auch unter Berücksichtigung der Sicherstellung des Brandschutzes erforderlich.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung im notwendigen Umfang ist gewährleistet und wird durch die Oberstein-Idarer-Elektrizitäts-AG, Idar-Oberstein, sichergestellt. Die noch vorhandene 20-kV-Freileitung im Erweiterungsgebiet wird verkabelt. Außerdem ist die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation im Erweiterungsgebiet geplant.

5.5 Verlegung der Gas- und Fernleitung Homburg - Kirn

Im Gebiet verläuft die von der Saar-Ferngas AG betriebene Gas- und Fernleitung Homburg - Kirn und durchschneidet einen wesentlichen Teil der Gewerbeflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Es ist vorgesehen, diese Ferngasleitung im Zuge der Erschließungsarbeiten umzulegen, so daß diese Leitung innerhalb öffentlicher Flächen liegt. Die Kosten für die Umverlegung wurden von der Saar-Ferngas AG mit 190.000,00 DM, zuzüglich Mehrwertsteuer, beziffert.

6. Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie Begründung zu landespflegerischen Festsetzungen

Mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde das Landschaftsplanungsbüro L.A.U.B., Kaiserslautern, beauftragt. Bei dem Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um eine bisher intensiv als Acker- oder Grünland genutzte Fläche. Das Büro L.A.U.B. hatte bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung festgestellt, daß aus landespflegerischer Sicht eine Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes möglich ist. Da die Fläche im Bestand nahezu keine Versiegelung aufweist, stellt die mit der Neubebauung verbundene Mehrversiegelung den Haupteingriffsbereich dar. Hier geht das Planungsbüro von einer Neuversiegelung von 5,59 ha aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten eine Reihe von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Auflagen zur Begrünung der Grundstücke, Flächen für landespflegerische Maßnahmen bzw. öffentliche Grünflächen. Außerdem wurde als landespflegerische Ersatzfläche in einem Geltungsbereich 2 eine Fläche von rund 1 ha festgesetzt. Anrechenbar sind auch 20% einer Fläche entlang des Großbaches, die die Ortsgemeinde im Rahmen des Naheprogrammes erworben hat (80% wurden durch Zuschüsse finanziert). Zielsetzung ist hier die Selbstentwicklung eines Uferrandstreifens sowie eines naturnäheren Bachverlaufes. Diese Maßnahme wurde im Bebauungsplan selbst nicht gesondert festgesetzt, da sie im Rahmen des Naheprogrammes bereits teilweise realisiert ist. Dennoch bleibt ein anrechenbares Kompensationsdefizit von 0,48 ha. Die Ortsgemeinde sieht keine Möglichkeit, dieses Defizit auszugleichen, da weitere Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden können. Sie hat deshalb im Rahmen der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches entschieden, die Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes in der bisherigen Konzeption beizubehalten, auch wenn ein vollständiger landespflegerischer Ausgleich bzw. Ersatz nicht möglich.

Das Planungsbüro hat weiterhin eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der exponierten Lage des Gebietes in offener Hanglage festgestellt. Dabei ist allerdings zu beachten, daß es sich nicht um die Erstbebauung des Landschaftsteiles, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt. Als Minimierungsmaßnahmen sind durch Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen. Dadurch werden die Eingriffe in das Landschaftsbild reduziert. Ansonsten stellt das Planungsbüro L.A.U.B. fest, daß durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ein Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna zu verzeichnen ist. Durch die Bebauung kommt es zu einer Veränderung der klimatischen Funktion der betrachteten Fläche. Hier erfolgt jedoch eine Kompensation durch die im Bebauungsplan enthaltenen landespflegerischen Festsetzungen, so daß nach dem Fazit des Planungsbüros in den Bereichen Klima, Wasser, Naherholung sowie Arten- und Biotopschutz nach Durchführung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen keine wesentlichen Eingriffe bleiben.