

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Weiskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Forstbetrieb Schwarz" mit

paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

Zusammenfassende Erklärung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Forstbetrieb Schwarz"
mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

Bearbeitet im Auftrag des

Forstbetrieb Schwarz
In der Trift 37
66709 Weiskirchen

Bearbeitet in Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Weiskirchen
Postfach 1051
66707 Weiskirchen



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg



Tel.: 06841 / 95932 70
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Sylvia Schlicher (AKS)
M.Sc. Botanik Monika Hamacher (Grünordnung)

Stand: **15.12.2021**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN</u>	<u>1</u>
<u>2</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
2.1.1 Bestandssicherung des Forstbetriebes	1
2.1.2 Interessenausgleich zwischen Vorhabenträger und Anlieger	1
<u>3</u> <u>PLANUNGSALTERNATIVEN</u>	<u>2</u>
<u>4</u> <u>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</u>	<u>2</u>
<u>5</u> <u>ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</u>	<u>4</u>
5.1.1 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung	4
5.1.2 Ergebnis der Behördenbeteiligung	5
<u>6</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>6</u>

1 VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan und gem. § 10 Abs.4 BauGB dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligen Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

2 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1.1 BESTANDSSICHERUNG DES FORSTBETRIEBES

Der Forstbetrieb Schwarz ist ein inhabergeführter Betrieb und seit ca. 10 Jahren auf dem Grundstück In der Trift 37 in Weiskirchen ansässig.

Das Grundstück des Forstbetriebes sowie das benachbarte Wohngrundstück befinden sich im Außenbereich.

Der größte Teil der Arbeit des Unternehmens findet nicht auf dem Betriebsgelände statt, sondern in den Wäldern, die der Forstbetrieb bewirtschaftet. Die firmeneigenen Fahrzeuge und Geräte sind überwiegend an ihren Einsatzorten im Wald und auf Baustellen tätig. Das Firmengelände dient als Abstell- und Lagerplatz für die Fahrzeuge und Maschinen sowie für verschiedene Materialien, hauptsächlich Holz. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück Wohnhaus, Büro, Gerätehalle und Maschinenunterstände.

Die Gemeinde Weiskirchen möchte nun über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Betrieb planungsrechtlich sichern. In diesem Zusammenhang soll auch eine Ordnung des Geländes stattfinden, in dem eine bessere Verträglichkeit mit den Anliegern erreicht werden soll. Ein Lärmgutachten gibt zudem Auskunft über den Umfang der Auswirkungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen stellt im Bereich des Dorfgebietes (gemischte Baufläche) eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans ist demnach ebenfalls erforderlich.

Der Standort und damit der Weiterbetrieb des Forstbetriebs sollen durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung gesichert werden.

2.1.2 INTERESSENAUSGLEICH ZWISCHEN VORHABENTRÄGER UND ANLIEGER

Die Gemeinde Weiskirchen sieht die Erforderlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung auch aus Gründen des Allgemeinwohls: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung ermöglicht nicht nur die Bestandssicherung des seit ca. 10 Jahren ansässigen Betriebs, sondern bietet auch den Anwohnern sowie in Umweltaspekten Sicherheit, da dann per Satzung sowie Durchführungsvertrag die Vorgaben verbindlich gesichert werden, die vorab im Verfahren auf Verträglichkeit geprüft worden sind. Hierbei war der Gemeinde vor allem wichtig, dass für alle Bereiche umfassend geprüft wird, ob die Bestandssicherung des Betriebs möglich und die Nachbarn geschützt sind sowie die Umwelt gesichert ist. Dies soll durch ein umfassendes Bauleitplanverfahren unter Beteiligung der Behörden und Bürger sichergestellt werden, welches die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes bei gleichzeitigem Interessenausgleich zwischen Gewerbetreibendem und angrenzender Wohnbebauung zum Ziel hat. Das Bebauungsplanverfahren bietet somit die Möglichkeit einen Interessenausgleich zwischen den Interessen des

Vorhabenträgers und den Anliegern herbeizuführen. Er sichert damit die persönliche Existenz des Betriebs und seiner Mitarbeiter, ohne die Anliegerinteressen zu vernachlässigen.

3 PLANUNGALTERNATIVEN

Als Alternative wurde eine Verlegung des Forstbetriebes in das Gewerbegebiet angedacht. Vor längerer Zeit hat der Vorhabenträger sich im Gewerbegebiet „Auf der Heide“ (zwischen Weiskirchen und Thailen) für ein Grundstück beworben. Hier gab es allerdings einen Mitbewerber, der dann per Gemeinderatsbeschluss den Zuschlag bekam. Vor ca. zwei Jahren wurden dem Vorhabenträger Flächen im Gewerbegebiet „Auf der Heide“ angeboten. Aufgrund der Nähe der angebotenen Grundstücke zur bestehenden Bebauung ergeben sich hier allerdings Lärmschutzrestriktionen. Aus betriebstechnischen Gründen kommt eine Verlegung des Betriebes jedoch nicht mehr in Frage. Der erforderliche Lärmschutz sowie die Umsiedlung sind für den Forstbetrieb zu aufwändig und unwirtschaftlich, weil Investitionen mit Grundstückankauf usw. von Grund auf notwendig werden würden.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung wurden innerhalb eines Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, ausführlich behandelt. Der Inhalt des Umweltberichts richtet sich nach den Vorgaben des § 2a BauGB.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Forstbetrieb Schwarz“ und der gleichzeitigen 9. Teiländerung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Fortführung des bereits bestehenden Forstbetriebs gesichert werden.

Das Betriebsgelände des Forstbetriebs Schwarz liegt ca. 1,2 km nordwestlich des Ortszentrums von Weiskirchen am nördlichen Ende der Straße „In der Trift“ auf der westlichen Straßenseite. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 5.600 qm.

Im Planbereich wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich existieren bereits verschiedene Gebäude, wie Gerätehalle, Maschinenunterstand, Büro und Wohnhaus. Ein großer Teil wird bereits als Lager- und Rangierfläche genutzt, bzw. als Zufahrt zu dem Gelände. Die im Gebiet vorhandenen Biotope (Wiese, Gebüsche, Fichten-Feldgehölz, Aufschüttung, voll- und teilversiegelte Fläche) sind somit weitgehend anthropogen überprägt. Auch der Boden wurde bereits überprägt, teils durch Versiegelung, teils durch Reliefanpassung. Vorbelastungen sind insbesondere in Form von Lärm- und Abgasimmission infolge der vorhandenen Nutzungen sowie des Verkehrs gegeben.

Durch die vorliegende Planung wird erstmalig der Eingriff im Plangebiet legitimiert. Aus diesen Gründen muss für die Berechnung des IST-Zustandes der Zustand vor Errichtung des Forstbetriebes betrachtet werden. Hierfür wurden in Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz das Jahr 2003 als Referenzjahr herangezogen, auch wenn der Forstbetrieb Schwarz erst seit 2007 die Grundstücke besitzt.

Durch die Planungsumsetzung soll der Status quo gesichert werden, dementsprechend ist keine weitere Versiegelung von Flächen geplant. Legitimiert würde höchstens eine weitere Versiegelung von 8 % im Plangebiet. Dies wird durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 im Dorfgebiet festgesetzt.

Die Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zielen auf eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs ab, die gleichzeitig zu einer maximalen Abschirmung des Planbereichs zur umliegenden Wohnbebauung dienen soll. Das Fichten-Feldgehölz sowie die bereits existierenden Hecken und Gebüsche sollen erhalten bleiben. Gleichzeitig ist Ziel der Grünordnung, die Fläche im Süden (Totholzansammlung auf einer

Lagerfläche) langfristig zu sichern und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen, so dass sich hier langfristig Gehölze etablieren können. So erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Weiterhin dienen die Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der gestalterischen Aufwertung des Planbereichs. So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Bei den zahlreichen Festsetzungen zur Eingrünung des Dorfgebietes sowie zur gleichzeitigen Abschirmung der Betriebsflächen durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen handelt es sich zum Teil auch um optische und akustische Emissionsminderung, aber hauptsächlich um eine gestalterische und ökologische Aufwertung.

Aufgrund der städtebaulichen Festsetzungen in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen können Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet deutlich gemindert werden. Eine überschlägige Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab keine erheblichen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weiskirchen erforderlich. Dieser stellt derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation wurden dazu beschrieben und anschließend die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet.

Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in direkter Nachbarschaft. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das kam zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Geräuschemissionen eingehalten werden. Die „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch den Forstbetrieb Schwarz in 66709 Weiskirchen“ des SGS-TÜV Saar GmbH (20.07.2020) kommt zu folgendem Ergebnis (siehe Anhang):

- Die an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte werden durch den Normalbetrieb des Forstbetriebs Schwarz (d.h. ohne Betrieb des Häckslers) an den betrachteten Immissionsorten um 1 dB(A) bis 11 dB (A) unterschritten.
- An Tagen mit 3-stündigem Betrieb des Häckslers werden die Immissionsrichtwerte hingegen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die TA Lärm [1] enthält unter Nr. 7.2 besondere Bestimmungen für sogenannte seltene Ereignisse. Danach können unter bestimmten Bedingungen an bis zu 10 Tagen im Jahr die in Nr. 6.3 der TA Lärm angegebenen erhöhten Immissionsrichtwerte (tags 70 dB(A), nachts 55 dB(A)) herangezogen werden. Der nach Nr. 6.3 der TA Lärm bei seltenen Ereignissen geltende Immissionsrichtwert von 70 dB(A) tags wird von den Geräuschemissionen durch den Forstbetrieb Schwarz auch bei Betrieb des Häckslers nicht überschritten. Die gemäß TA Lärm [1] zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls nicht überschritten.

Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Weiskirchen und dem Vorhabenträger geregelt. Weiterhin wurden diese Punkte unter „Hinweise“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Änderungen durch den Vorhabenträger:

Auf den Betrieb des Häckslers auf dem Firmengelände wird zukünftig komplett verzichtet. Es soll aber weiterhin möglich sein, das Gerät vor Ort zu warten, zu reparieren und zu testen.

Es wurde ein leiseres Zugfahrzeug angeschafft. Es hat statt 87 dB (A) (gemäß Zulassung U.3) nur 80 dB (A).

Weitere Geräte werden nach und nach durch akkubetriebene Geräte ausgetauscht. So wurde bereits eine Motorsäge und eine Heckenschere durch akkubetriebene Geräte ersetzt.

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der darin aufgeführten Nutzung kann der Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 34.126 Ökopunkten. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebiets durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht. Dafür wird auf einer 2702 m² großen Fläche (Gemarkung Obermorscholz, Flur 3, Flurstück 85/6) eine Streuobstwiese gepflanzt und entwickelt. Auf der externen Ausgleichsfläche wird ein Überschuss 40.530 Ökopunkten generiert werden, so dass der durch das Planvorhaben bestehende Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert wird.

5 ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

5.1.1 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** am vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der parallelen FNP-Teiländerung „Forstbetrieb Schwarz“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 05.11.2020 bis 04.12.2020 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit 9 Stellungnahmen abgegeben, die sich auf abwägungsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplan-Teiländerung bezogen.

Die **öffentliche Auslegung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der parallelen FNP-Teiländerung „Forstbetrieb Schwarz“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 14.05.2021 bis 15.06.2021 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit ebenfalls 9 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der parallelen FNP-Teiländerung vorgebracht.

Folgende Themen wurden von den Bürgern im Rahmen der Beteiligungen angesprochen:

Lärm, Städtebauliche Erforderlichkeit, Abwägung, alternative Standorte, Trennungsgebot, Gewerbegebiet in der Nachbarschaft, Verkehr, nachträgliche Legalisierung, Landschaftsschutzgebiet, Natur- und Landschaftsschutz, Abgas- und Staubentwicklung, Landschaftsbild

Diese Themen wurden im Rahmen des Verfahrens genauer untersucht und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Für das Hauptthema Lärm wurde im Vorfeld bereits ein Schallschutzgutachten erstellt, das als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen wurde. Das Gutachten wurde von der Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) geprüft und bestätigt. Das Gutachten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Dadurch wird die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt.

Weiterhin wurden inzwischen vom Vorhabenträger lärmreduzierende Maßnahmen durchgeführt (Umstellung auf leisere, teilweise akkubetriebene Geräte und Maschinen, Verzicht auf Häckslerbetrieb auf dem Firmengelände).

5.1.2 ERGEBNIS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Am 28.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden erstmals angeschrieben und hatten gem. § 4 Abs. 1 BauGB (**Scoping-Verfahren**) bis zum 04.12.2020 Gelegenheit sich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der parallelen FNP-Teiländerung „Forstbetrieb Schwarz“ zu äußern, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden nachfolgend durchgeführte Anpassungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in der Flächennutzungsplanteiländerung vorgenommen:

- Ausführlichere Beschreibung der Planungsalternativen
- Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB): Ausgleichsfläche 1: Entwicklung einer Streuobstwiese und Extensivierung der Grünlandnutzung (Fläche: 2.702 m²) – in Obermorscholz
- Ergänzung des Hinweises Betrieb Häckslers um den Passus: Dies wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Weiskirchen und dem Vorhabenträger geregelt.
- Ergänzung Hinweis zu Rodungs- und Rückschnittarbeiten
- Ergänzung Hinweis zu Insektenfreundliche Leuchtmittel
- Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung

Von der **öffentlichen Auslegung** wurden die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.05.2021 benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist bis zum 15.06.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden nachfolgend durchgeführte Anpassungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in der Flächennutzungsplanteiländerung vorgenommen:

- Ergänzung der Festsetzung: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmgutachten als Teil des Bebauungsplans (LUA, Landesplanung)
- Ergänzung der Festsetzung: Bindung an den Durchführungsvertrag (Landesplanung)
- Ergänzung des Hinweises: Waldohreule – Sicherstellung, dass kein Horstbaum gerodet wird (NABU)
- Redaktionelle Ergänzung im Umweltbericht zur Waldohreule (NABU)

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Die Gemeinde Weiskirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Gemeinde sich dabei auch mit den Gründen auseinandergesetzt, die möglicherweise gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung sprechen. Im Zuge dieser Abwägung kommt die Gemeinde Weiskirchen aus folgenden Gründen zu dem Ergebnis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplan-Teiländerung „Forstbetrieb Schwarz“ zu realisieren:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung ermöglicht nicht nur die Bestandssicherung des seit ca. 10 Jahren ansässigen Betriebs, sondern bietet auch den Anwohnern sowie in Umweltaspekten Sicherheit, da nun per Satzung sowie Durchführungsvertrag die Vorgaben verbindlich gesichert werden, die vorab im Verfahren auf Verträglichkeit geprüft worden sind. Hierbei war der Gemeinde vor allem wichtig, dass für alle Bereiche umfassend geprüft wird, ob die Bestandssicherung des Betriebs möglich und die Nachbarn geschützt sind sowie die Umwelt gesichert ist. Dies wurde durch ein umfassendes Bauleitplanverfahren unter Beteiligung der Behörden und Bürger sichergestellt. Das Bebauungsplanverfahren führt somit einen Interessenausgleich zwischen den Interessen des Vorhabenträgers und den Anliegern herbei. Er sichert damit die persönliche Existenz des Betriebs und seiner Mitarbeiter und sichert gleichzeitig die Anliegerinteressen.