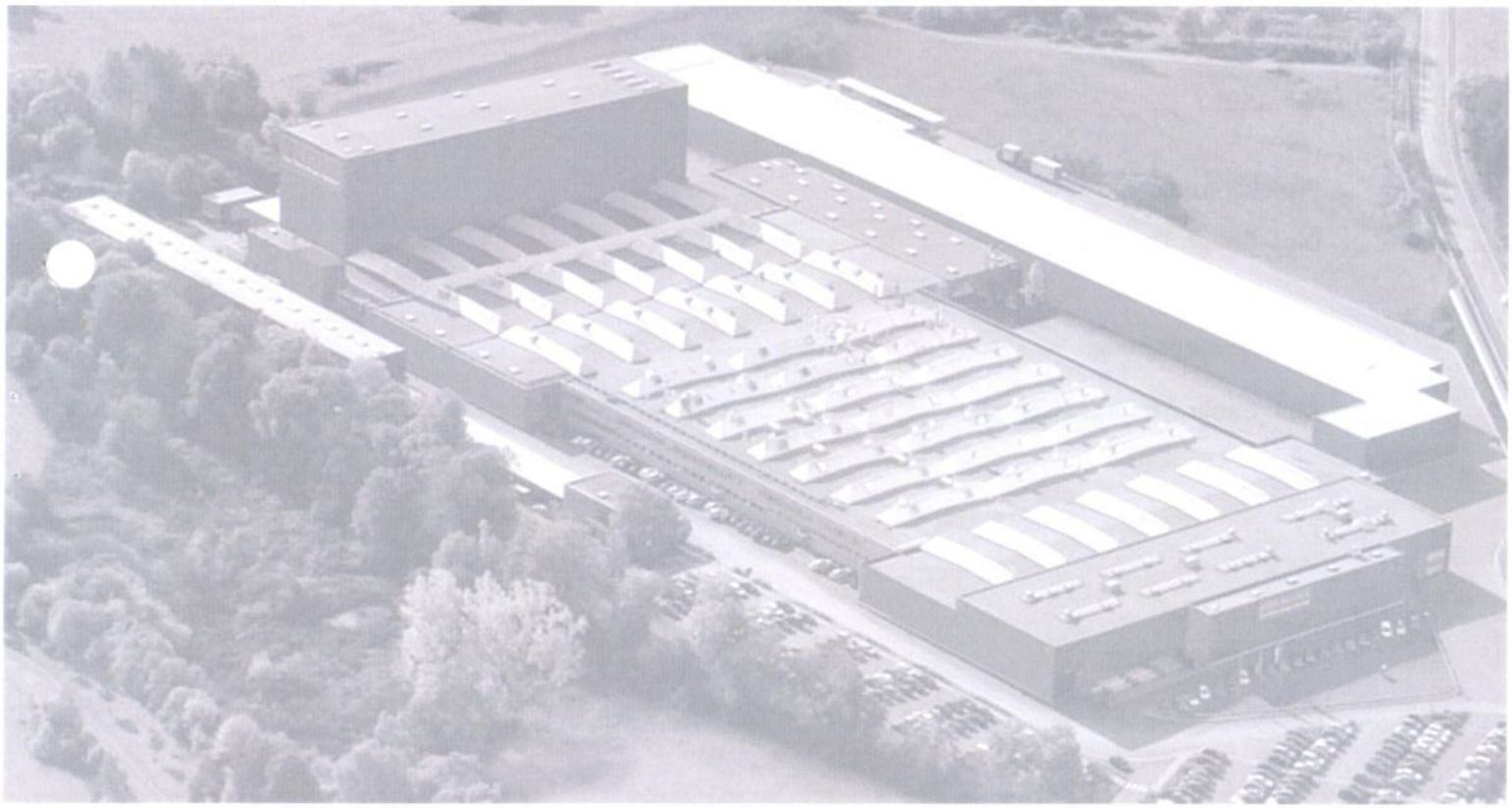
Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Gemeinde Freisen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Briehl“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Briehl“

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Freisen
Schulstraße 60
66629 Freisen

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **09.05.2019**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 1

1.1 Ziel und Zwecke der Planung 1

1.1.1 Erweiterung der ansässigen Firma Hörmann 1

1.1.2 Verlegung der Bachläufe des Kännelbaches und des Badesbaches 1

1.1.3 Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben 2

1.1.4 Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 2

1.2 Gründe für die Standortwahl 2

1.2.1 Direkter Bezug zum bestehenden Werk 2

1.2.2 Gute Verkehrsanbindung 2

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 2

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 3

3.1 Lage des Plangebiets, Topographie 3

3.2 Räumlicher Geltungsbereich 4

3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung 5

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 6

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 7

4.1 Vorgaben der Raumordnung 7

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006) 7

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004) 7

4.2 Flächennutzungsplan 8

4.3 Verwendete FAchgutachten 9

4.4 Restriktionen für die Planung 10

4.4.1 Schutzabstand zur Landstraße 1. Ordnung 10

4.4.2 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung 10

4.4.3 Geschützte Biotope 10

4.4.4 Immissionsschutz 11

5 PLANFESTSETZUNGEN 11

5.1 Art der baulichen Nutzung 11

5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) 11

5.2 Mass der baulichen Nutzung 12

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) 13

5.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) 13

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 14

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) 14

5.5 Verkehr 14

5.5.1 Verkehrliche Konzeption 14
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption 15
5.6 Ver- und Entsorgung 15
5.6.1 Allgemeine Konzeption 15
5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung 15
5.6.3 Abwasser/ Entwässerung 15
5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung 16
5.7 Lärmschutz 16
5.7.1 Konzeption 16
5.7.2 Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .... (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - 16
5.8 Grün- und Landschaftsplanung 17
5.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nummerierung gem. Umweltbericht) 18
5.8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB, Nummerierung gem. Umweltbericht) 18
5.8.3 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 19
5.8.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) 19
5.9 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB) 20
5.9.1 Schutzfläche nach dem Saarländischen Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG) 20
5.9.2 Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 SStrG 20
5.9.3 Biotope gem. § 30 BNatSchG 20
5.10 Hinweise 20
5.10.1 DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau 20
5.10.2 Wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung 21
5.10.3 Bodenfunde 21
5.10.4 Mitteldruck-Erdgasleitung 21
5.10.5 Baugenehmigungsverfahren 21

6 UMWELTBERICHT 21

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

7.1 Auswirkungen der Planung 21
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 21
7.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 22
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 23

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 23

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung 23

7.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 23

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 23

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes und der FNP-Teiländerung 23

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes 23

7.3 Fazit 24

8 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG 24

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Gemeinde Freisen hat am 16.10.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Im Briehl" mit paralleler Flächennutzungsplan-Teiländerung gefasst. Mit Beschluss vom 28.05.2015 wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit dem Titel „Gewerbegebiet Im Briehl" erneuert und in diesem Zusammenhang der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und parallelen FNP-Teiländerung verkleinert. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine erneute Verkleinerung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan soll derzeit nur Planungsrecht für die eher kurzfristig angedachten Ausbaustufen A und B (Bereich der sogenannten Hallen 10, 11, 12.1., 12.2 und des Hochregallagers) der Fa. Hörmann schaffen, wodurch der ökologische Eingriff in wertvolle Strukturen deutlich reduziert werden kann und ökologische Konflikte vermieden werden. Das Verfahren für mögliche weitere Ausbaustufen (sogenannte Hallen 13, 14 und 15) soll zu einem Zeitpunkt fortgesetzt werden, wenn konkretere Planungsanlässe bestehen. Aus diesem Grund wurde in der Sitzung am __.__.___ der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit dem neuen Geltungsbereich wiederum neu gefasst. Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung bleibt unverändert.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg/Saar – beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Erweiterung der ansässigen Firma Hörmann

Primäres Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma Hörmann in Freisen.

Diese ist im Westen der Ortslage Freisen mit einem Produktionswerk ansässig, in dem Stahlblechtüren und ein umfangreiches Produktprogramm an multifunktionalen Türen gefertigt werden. Die Firma Hörmann beabsichtigt hier eine Weiterentwicklung des vorhandenen Betriebs. Aufgrund von strukturellen Veränderungen in den Arbeitsabläufen werden dabei Erweiterungsflächen insbesondere für Produktion und Logistik benötigt. Dabei steht der direkte Bezug und Anschluss an die bestehende Produktionshalle für die Sicherung und Entwicklung des Standorts im Vordergrund. Auf dieser Grundlage hat die Firma Hörmann eine Masterplanung erstellen lassen, die Grundlage für die vorliegenden Bauleitplan-Verfahren ist.

Als erster, kurzfristiger und auf der Grundlage einer Baugenehmigung derzeit bereits teilweise realisierter Erweiterungsschritt ist in dem Masterplan die Ergänzung des vorhandenen Gebäudes um Produktionshallen auf der Westseite (Halle 11, 12.1. und 12.2) vorgesehen. Hier sollen in einem weiteren Schritt als südliche Erweiterung noch die Hallen 13 bis 15 hinzukommen. Die letztgenannte Erweiterung ist, wie erwähnt, nun aber nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser beschränkt sich auf die oben beschriebenen Hallen.

1.1.2 Verlegung der Bachläufe des Kännelbaches und des Badesbaches

Sowohl für den Bau der Hallen 11, 12.1 und 12.2 als auch für die südliche Erweiterung mit den Hallen 13 bis 17 war die Verlegung des südlich der vorhandenen Produktionshallen verlaufenden Kännelbaches sowie des im östlichen Planungsgebiet fließenden Badesbaches erforderlich. Der erforderliche Bodenabtrag für die Hallen 11, 12.1 und 12.2 reichte bis maximal 2 m an die vorhandene Böschung des Kännelbaches heran. Ein Heranrücken auf die geringe Distanz wurde im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bauantrags für die Hallen 11., 12.1 und 12.2 geduldet, eine Verlegung des Gewässers war im weiteren Zuge des Baufortschritts jedoch unerlässlich.

Den Bauleitplanverfahren vorangegangen ist daher ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gem. § 67 und § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes für den Ausbau des Kännelbaches und des Badesbaches. Mit Datum 28.08.2012 erging hier der förmliche Planfeststellungsbeschluss, der mit verschiedenen Bedingungen und Auflagen erteilt wurde.

Die Ergebnisse des Planfeststellungsbeschlusses wurden soweit noch im Geltungsbereich in den Bebauungsplan übernommen. So ist ein erster Schritt der Verlegung des Kännelbaches im ersten Bauabschnitt beim Bau der Halle 11 bereits erfolgt, auch der zweite Bauabschnitt der Bachverlegung ist mittlerweile realisiert. Der neue Kännelbach verläuft nun außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.1.3 Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben

Der bestehende Betriebsstandort der Fa. Hörmann in Freisen ist nach dem Landesentwicklungsplan Umwelt Teil eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Neben dem Betriebsstandort Hörmann umfasst dieses Vorranggebiet auch das westlich angrenzende Gewerbegebiet Zennwies, bietet aber auch für den Betriebsstandort Hörmann in südliche Richtung Erweiterungsflächen. Die textlichen Ziele und Erläuterungen des LEP Umwelt für gewerbliche Vorranggebiete (siehe auch Kapitel 4) stellen dabei besonders auf die Entwicklung dieser Gebiete für Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereichs sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes ab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Briehl" und der parallelen Flächennutzungsplan-Teiländerung setzt die Gemeinde Freisen diese landesplanerischen Vorgaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB um.

1.1.4 Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit rund 500 Arbeitsplätzen ist die Fa. Hörmann der größte Arbeitsgeber in der Gemeinde Freisen und einer der größten Arbeitgeber im Landkreis St. Wendel. Die Erweiterung des Werkes in Freisen sichert auf lange Sicht den Betriebsstandort Freisen und trägt damit zur Sicherung der vorhandenen und zur Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen in der Gemeinde Freisen bei.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Direkter Bezug zum bestehenden Werk

Da der vorliegende Bebauungsplan in erster Linie den Bau neuer Produktionshallen planungsrechtlich vorbereiten soll, ist ein direkter Bezug und Anschluss an die bestehende Produktionshalle für die Sicherung und Entwicklung des Standorts von besonderer Bedeutung. Alternative Standorte kommen daher nicht in Frage.

1.2.2 Gute Verkehrsanbindung

Zudem besitzt das Planungsgebiet aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung und der autobahnnahen Lage zur BAB A 62 über hervorragende Standortvoraussetzungen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Im Briehl" erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Seit der BauGB-Novelle im Jahr 2004 bedürfen grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu fand in einem ersten Beteiligungsschritt am 23.03.2011 ein sogenannter Scoping-Termin im Rathaus der Gemeinde Freisen statt, an dem auch eine Reihe von Behördenvertretern teilnahmen. Zudem wurden seitens der Fachbehörden schriftliche Stellungnahmen vorgelegt. Nach diesem Beteiligungsschritt hat man sich zunächst auf das schon erwähnte wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zur Verlegung der Bachläufe konzentriert und das Bebauungsplan-Verfahren ruhen gelassen.

Dieses Bebauungsplan-Verfahren wurde im Jahr 2015 unter folgenden geänderten Rahmenbedingungen fortgesetzt:

- Das Plangebiet wurde verkleinert. Es umfasste nun nicht mehr das komplette Betriebsgelände, sondern nur noch die tatsächliche Erweiterungsfläche, einschließlich der für die Bachverlegung sowie die Regenrückhaltung benötigten Flächen. Auf die Aufnahme der schon lange bestehenden Betriebsgebäude in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ebenso verzichtet wie auf die Aufnahme der südlich des Plangebietes ursprünglich vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen. Für das bestehende Betriebsgelände besteht kein unmittelbarer Regelungsbedarf im Bebauungsplan, die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsflächen besitzen bereits heute eine so hohe ökologische Wertigkeit, dass sie für eine weitere ökologische Aufwertung ein zu geringes Potential bieten.
- Der Bereich der Betriebserweiterung wurde als Gewerbegebiet (GE) und nicht mehr als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Hierdurch sollte auf die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung reagiert werden.

Aufgrund dieser doch wesentlichen Änderungen der Planung wurde das Scoping-Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt. An dieses sog. "Scoping-Verfahren" schloss sich mit dem in Kapitel 1 beschriebenen erneut verkleinerten Geltungsbereich das weitere Beteiligungsverfahren, d.h. die öffentliche Auslegung an. Aufgrund umfassender Ergänzungen / Änderungen des Bebauungsplanes zu verschiedenen ökologischen Fragestellungen (z.B. externer ökologischer Ausgleich) sowie zum Thema Lärmschutz muss der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Briehl" nun erneut öffentlich ausgelegt werden. Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Planzeichnung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplan-Teiländerung unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Briehl" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Freisen zwischen der in Richtung Reitscheid führenden Landstraße L 133 im Westen und einer ehemaligen Gleistrasse im Osten. Es schließt sich hier westlich und südlich an das bestehende Betriebsgelände der Fa. Hörmann an. Hier umfasst es die Flächen zwischen den bestehenden alten Betriebsgebäuden und der Landstraße und die in Richtung Süden vorgesehenen Erweiterungsflächen.

Topographisch stellt sich das Plangebiet als leichte Talsenke dar, die im Schnitt auf einer Höhe von 452m über NN liegt. Insbesondere in Richtung der L 133 ist aber ein deutlicher Höhenunterschied zu verzeichnen. In diese Richtung steigt das Gelände vom Geländetiefpunkt im zentralen Plangebiet auf einer Strecke von 200 m um ca. 10 m auf ca. 462 m über. Der Höhenunterschied zwischen dem Zentrum des Plangebietes und der östlich angrenzenden Wohnbebauung beträgt ebenfalls rund 10 m, wobei hier die größten topographischen Sprünge erst außerhalb des Plangebietes auftreten. Zudem besitzt das Plangebiet entsprechend des Verlaufs des Badesbaches auch ein leichtes Süd-Nord-Gefälle.

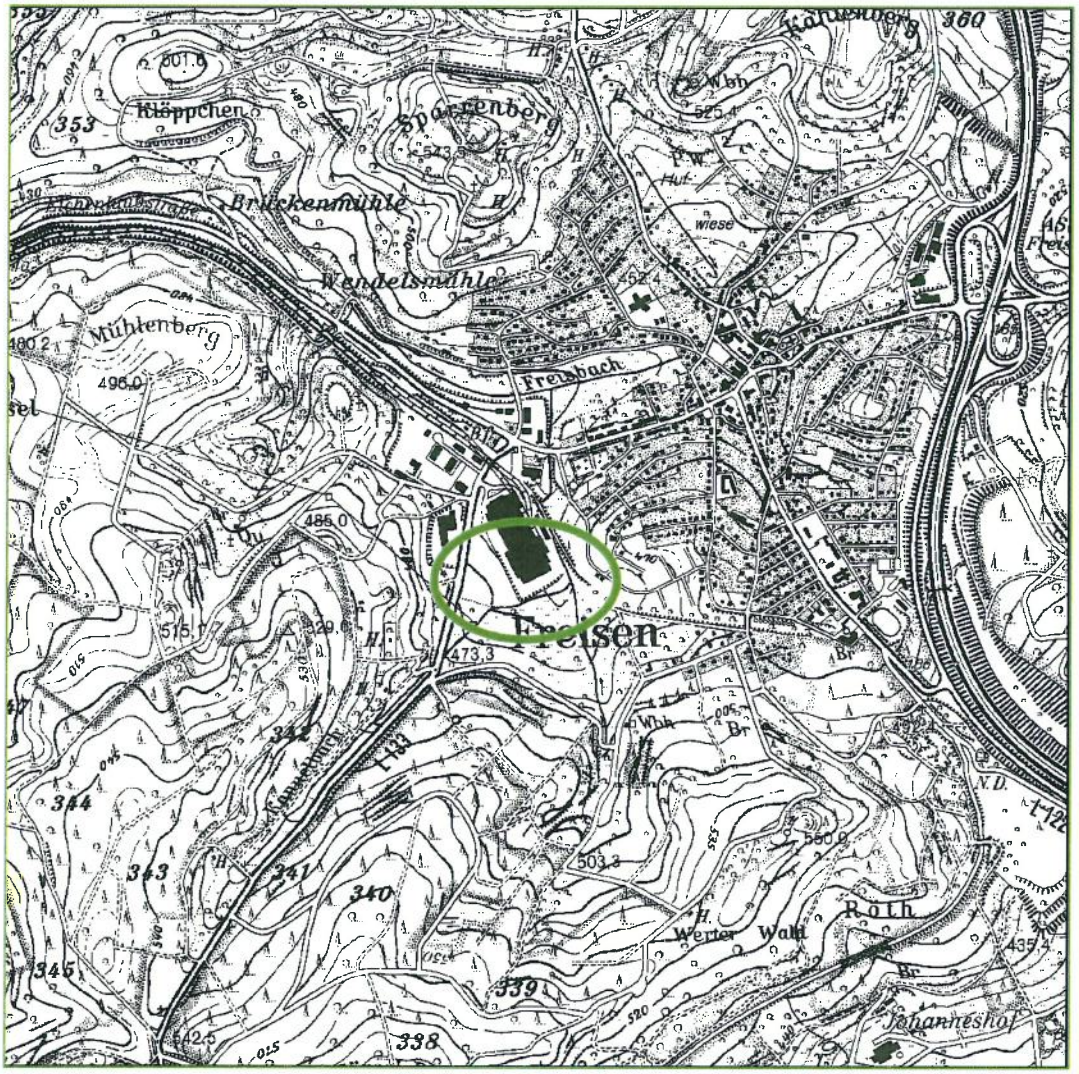


Abbildung 2: Lage im Raum

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst in den Fluren 11 und 13 der Gemarkung Freisen folgende Parzellen:

- Teilweise: 2/1, 20/1, 22/1, 23/1, 34/2, , 55/1, 81/1 und 81/2

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der parallelen FNP-Teiländerung wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch die Landstraße I. Ordnung L 133 sowie das Grundstück mit der Umspannstation der VSE
- Norden: durch das hier vorhandene Firmengebäude der Fa. Hörmann
- im Osten: durch die hier verlaufende ehemalige Gleistrasse
- im Süden: hier folgt die Planungsgebietsgrenze dem für die Erweiterung benötigten Bereich und kann im Gelände nicht eindeutig nachvollzogen werden

Abbildung 3: Geltungsbereich Plangebiet

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Abgesehen von den nördlichen Randbereichen des Plangebietes, in denen das Betriebsgelände der Fa. Hörmann mit Lagerflächen und kleinen Hallenteilen noch in das Plangebiet hereinragt, stellt sich das restliche Plangebiet als Grünland unterschiedlicher Ausprägung (Magerwiese, Fettwiese, Naß- und Feuchtwiese) mit eingestreuten mehr oder weniger großen Feldgehölzinseln dar. Auch die im Osten des Plangebietes verlaufende ehemalige Gleistrasse ist mit Feldgehölzen bewachsen

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden: Hier grenzt das bisher schon bebaute Firmengelände der Firma Hörmann mit seiner Produktions- und Lagerhalle und dem Hochregallager an. Nördlich schließen sich verschiedene überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe an (z.B. Aldi, Lidl, Fachmarktzentrum u.a. mit Edeka, Drogeriemarkt).

- Im Westen: Westlich des Plangebietes, jenseits der L 133 ist das Firmengelände der Spedition Pfeiffer gelegen. Nördlich des Firmengelände Pfeifer befindet sich das Gewerbegebiet Zennwies mit mehreren kleineren Gewerbebetrieben.
- Im Süden: Südlich des Plangebietes setzen sich die Grünlandflächen mit den Feldgehölzinseln fort.
- Im Osten: Jenseits der Gleistrasse befindet sich einerseits die Wohnbebauung entlang des Keltenringes, die im Bebauungsplan „Auf der Heid“ teilweise als Allgemeines Wohngebiet, teilweise als Reines Wohngebiet eingestuft ist. Weiterhin sind hier Grünlandflächen gelegen, die in dem Bebauungsplan „Auf der Heid“ als ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt sind. An diese schließt sich in Richtung Osten zudem der Friedhof des Gemeindeteils Freisen an.

Abbildung 4: Luftbild Planungsgebiet (Quelle: www.geoportal-saar.de)

3.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Weite Teile des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Fa. Hörmann.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte "Siedlung" und "Umwelt", festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung" (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte'.

Der LEP Siedlung weist Freisen dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte nimmt der Freisen zusammen mit dem Ortsteil Oberkirchen die Funktion eines bipolaren Zentrums (Grundzentrum) war, welches zum mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt St. Wendel zu-gehörig ist. Die Gemeinde Freisen wird darüber hinaus als nicht achsengebunden eingestuft.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind in erster Linie die Ziffern 52 und 53 des LEP Siedlung von Bedeutung:

(52) (Z) Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70–78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

(53) (G) Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Baufläche (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerksoder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge. Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Gewerbe- und Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden.

Die Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt" (Fassung vom 13.07.2004)

Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG)

Das gesamte Plangebiet ist im LEP Umwelt als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie- und Dienstleistungen ausgewiesen. In Ziffer 70 der textlichen Erläuterung zum LEP Umwelt heißt es:

„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.“

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplan-Teiländerung entspricht damit den landesplanerischen Zielen.

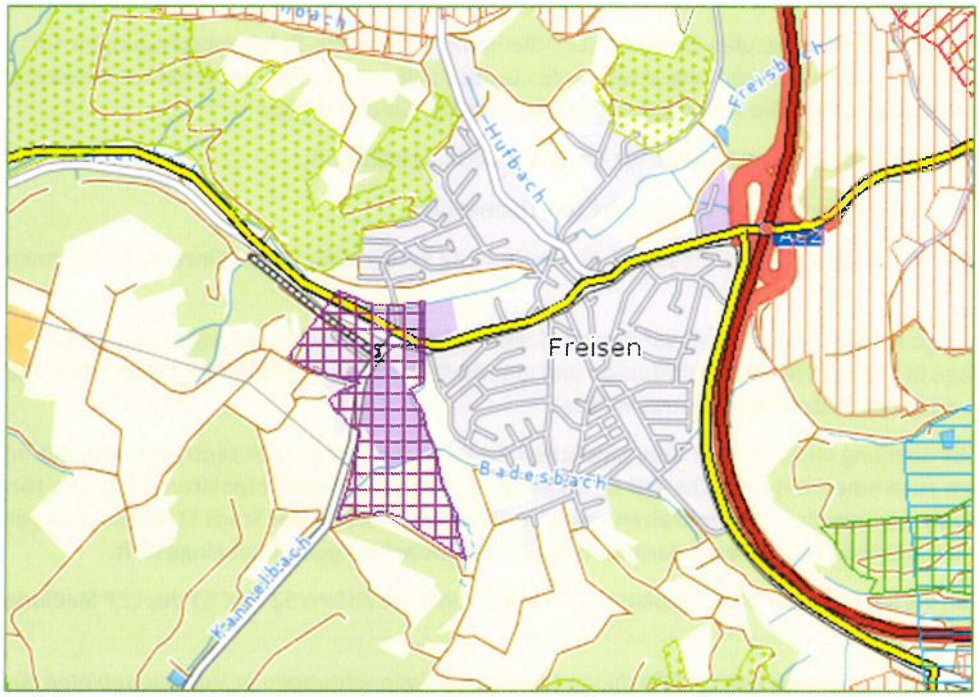


Abbildung 5: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Freisen stellt für den nördlichen Teil des Planungsgebietes „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 N. 3 BauNVO dar. Der südliche Teil des Plangebietes ist hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht damit in seinem südlichen Teilbereich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Diese hat das Ziel den gesamten Bereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO darzustellen.

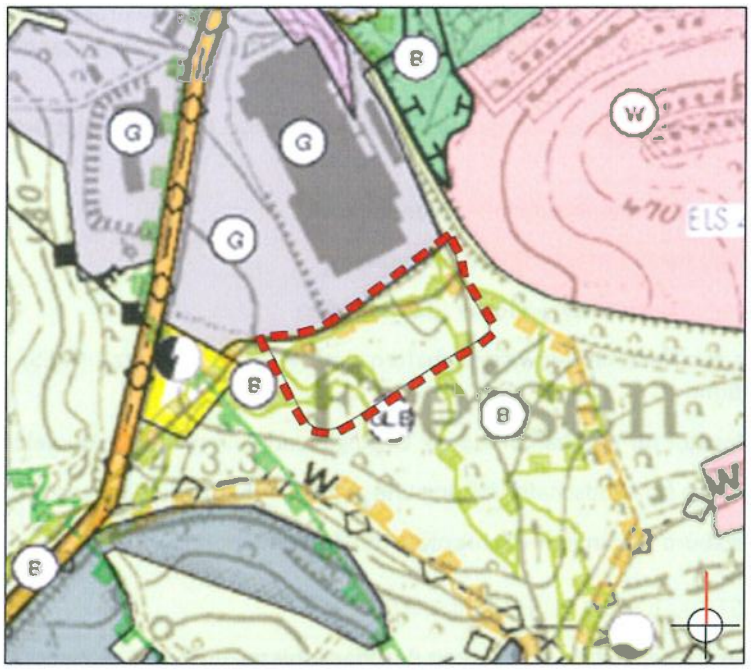


Abbildung 6: FNP (Bestand)

Abbildung 7: FNP (Planung)

4.3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden in erster Linie auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Briehl" der Gemeinde Freisen im Bereich des Hörmann Werkes an der Bahnhofstraße 43 in Freisen (DEKRA, 2016)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Briehl" (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, 2017, unter Mitarbeit von ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Briehl" und Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Freisen, Landkreis St. Wendel (Kölner Büro für Faunistik, 2017)

An der Ausarbeitung der o.g. Unterlagen waren außer den o.g. folgende Fachbüros mit Beiträgen beteiligt:

- Architekten Wannenmacher – Möller, Bielefeld
- Erdbaulaboratorium Saar GmbH, Riegelsberg
- Ingenieurbüro Kurt Herrendörfer, Bad Salzuflen
- Institut für Nutzpflanzenwissenschaften und Ressourcenschutz (INRES) der Universität Bonn, Bonn
- IVÖR, Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf
- L.Plan, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Umweltwissenschaften, Aachen
- Planungsbüro Tischmann – Schrooten, Rheda-Wiedenbrück

4.4 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.4.1 Schutzabstand zur Landstraße 1. Ordnung

Das Saarländische Straßengesetz (SaarlStrG) regelt in § 24 „Errichtung von Hochbauten", dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landstraße L 133 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Schutzabstand ist vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zu messen.

Der Schutzabstand zur L 133 von 20 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

4.4.2 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung

Am Rand des Planungsgebietes verlaufen mit dem Kännelbach und dem Badesbach zwei Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 4 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.

Da der Kännelbach im Rahmen der Betriebserweiterung der Firma Hörmann verlegt werden musste, wird der Schutzabstand zu der neuen Gewässertrasse nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.4.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. § 16 – § 29 BNatschG (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal). Allerdings sind Teile des Planungsgebietes als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG einzustufen. Hierbei handelt es sich um die gesetzlich geschützten Biotope:

- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten, Auengehölz

- Nass- und Feuchtgrünländer

Die Grenzziehungen dieser Biotope wurden im Rahmen aktueller Kartierungen ermittelt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Für die Inanspruchnahme der gem. § 30 BNatschG i.V.m. § 22 SNG geschützten Biotope ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde des Saarlandes zu beantragen.

Die Biotope werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.4.4 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes für die Erweiterungsflächen wird hier seitens der Gemeinde Freisen auf bauleitplanerischer Ebene reagiert. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit die konkrete Lärmproblematik auf die einzelnen Genehmigungsverfahren abzuschichten. Zudem wird eine Reihe von Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen
- Bordellbetriebe, die unter den Begriff Gewerbebetriebe aller Art fallen,

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten,

die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietsarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiete verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur" vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Das vorliegende Gewerbegebiet soll unter Berücksichtigung seiner Auswirkungen auf die Ortslage von Freisen in erster Linie der Erweiterung der Fa. Hörmann dienen. Der Festsetzungskatalog soll aber auch eine andere, typisch gewerbliche Nutzung als die der Fa. Hörmann offen halten.

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen erfolgten, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

1. Der Ausschluss bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt In Anlehnung an die im Landesentwicklungsplan „Siedlung" formulierten Grundsätze und wird damit dem Ziel gerecht, den Einzelhandel in den Ortszentren vor Beeinträchtigungen zu schützen und die eigentliche Funktion des Gewerbegebiets zu fördern. Auch die landesplanerischen Vorgaben des LEP Umwelt schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Vorranggebieten ein.
2. Die ansonsten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten wird für unzulässig erklärt, um mögliche Konfliktsituationen bereits im Rahmen der Planung zu vermeiden. Durch die Nähe zur Ortslage von Freisen können notwendige Wohnungen in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet bereits gestellt werden.
3. Nicht zulässig werden Sportanlagen und Bordellbetriebe; nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Gründe hierfür liegen in der Erkenntnis der Gemeinde, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind. Auch laufen sie dem im LEP Umwelt definierten Ziel des gewerblichen Vorranggebietes, nämlich der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen zuwider. In gewerblichen Vorranggebieten sollen daher vor allem Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zugelassen werden.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die

Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die Grundflächenzahl im GE wird auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Planungsgebiet wird im gesamten Bereich die für Gewerbegebiete geltende Obergrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine bestmögliche Ausnutzung erschlossener Grundstücke erreicht werden. Dies ist einerseits aus Gründen der Flexibilität notwendig, andererseits ermöglicht diese Festsetzung auch ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung.

5.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Festsetzung

Im Gewerbegebiet wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Erklärung/ Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets einedreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

In Gewerbegebiet stellt dabei die Festsetzung der Baumassenzahl mit die bestgeeignetste Festsetzungsmöglichkeit dar. Sie erlaubt es bei den für Gewerbebauten typischen differenzierten Baukörperstrukturen das städtebaulich wirksame Baukörpervolumen sinnvoll zu bestimmen.

Die Baumassenzahl ist eine relative Zahl. Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter maßgebender Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken, sind mitzurechnen. Unberücksichtigt bleiben bei der Ermittlung der Baumasse Nebenanlagen, wie Balkone, Loggien und Terrassen oder bauliche Anlagen, die nach LBO in der Abstandsfläche zulässig sind.

Die Zweckbestimmung der Festsetzung der Baumassenzahl liegt vor allem in der Steuerung der Bebauungsdichte. Diese Festsetzung erlaubt den Bauherren eine möglichst flexible Verteilung des auf dem Grundstück zulässigen Bauvolumens. Gerade für Lagerhallen (z.B. auch für Hochregellager), wie im Bereich der Fa. Hörmann, ist diese Flexibilität aus logistischen Gründen unerlässlich.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. In Gewerbegebieten trifft im Regelfall die übliche offene Bauweise (Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäudelänge max. 50 m) bzw. die geschlossene Bauweise (zwingender seitlicher Grenzanbau) nicht zu. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, die in den Festsetzungen, wie oben geschehen, genauer definiert werden muss. Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgrund der für die Fa. Hörmann im Regelfall notwendigen Gebäudelänge von über 50 m erforderlich. Hierdurch sowie durch die zugelassene Grenzbebauung kann eine flexible und umfassende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

"Ist ein Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

Um eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb des Planungsgebietes zu erreichen, werden die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan äußerst großzügig gefasst. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausformulierung der Ziele der Fa. Hörmann gelassen.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Gelände der Firma Hörmann wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Diese ist zusammen mit der Baumholder Straße die wichtigste Verkehrsachse durch die Ortslage von Freisen und direkter Zubringer zur Autobahn A 62. Über den in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gelegenen Kreisverkehrsplatz und die hier einmündeten L 133 und L 315 wird der Anschluss für weite Teile des Einzugsbereiches, nämlich die Ortsteile Asweiler, Eitzweiler, Reitscheid und Grügelborn, sichergestellt. Über die L 122, die parallel zur Autobahn verläuft, können weiterhin Verbindungen zu den Ortsteilen Oberkirchen, Schwarzerden und Haupersweiler hergestellt werden.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (Mitarbeiterstellplätze) sind zwar innerhalb des Plangebietes keine Stellplatzflächen vorgesehen, diese sind aber innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein möglich. Zudem besteht nördlich der vorhandenen Werkshallen der Fa. Hörmann ein ausreichend großer Mitarbeiterstellplatz.

ÖPNV

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. So ist das Planungsgebiet in geringer Entfernung einer Bushaltestelle in der Bahnhofstraße gelegen. Hier verkehren die Kreis-Buslinien 602 „St. Wendel – Gehweiler/Freisen – Nohfelden – Türkismühle" und 603 „St. Wendel – Reitscheid/Schwarzerden – Freisen" der RSW in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Über Fußwege ist das Planungsgebiet aus der Ortslage (Bahnhofstraße) als auch aus den Baugebieten „In der Mass" und „Auf der Heid" gut fußläufig erreichbar.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die WVW. Die Fa. Hörmann ist bereits an das Ortsnetz angebunden.

Für die Stromversorgung in der Gemeinde Freisen ist die energis GmbH, Service Zentrum St. Wendel zuständig. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über das vorhandene Netz. Gleiches gilt für die Gasversorgung. Hier existiert eine Mitteldruck-Erdgasleitung, die aus Richtung des Wohngebietes „Auf der Heid" die Fa. Hörmann über eine Gasregelstation mit Gas versorgt.

5.6.3 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Freisen.

Der Bereich des Bebauungsplans kann grundsätzlich an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Da aber auch Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen werden, die bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen waren, gelten die Anforderungen des § 49 a SWG (Saarländisches Wassergesetz). Danach soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist die Einrichtung eines Trennsystems für den Bereich des Bebauungsplans vorgesehen.

5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation Freisen zuzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser (Dach- und Hofwasser, Straßenablaufwasser) ist davon getrennt zu erfassen.

5.7 LÄRMSCHUTZ

5.7.1 Konzeption

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Schallimmissionen des vorhandenen Betriebes Hörmann an den maßgeblichen Immissionspunkten ermittelt und mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Durch diese Berechnungen sollte überprüft werden, ob der zurzeit geplante Betrieb des Auftraggebers im Bereich des Plangebietes möglich ist. Ergebnis der Untersuchung war, dass an den betrachteten Immissionspunkten die vorgegebenen Richtwerte eingehalten werden können. Voraussetzung hierzu ist aber, dass bestimmte Schallschutzmaßnahmen und Randbedingungen einzuhalten sind. Diese sind aufgrund der Forderungen des LUA, soweit rechtlich möglich, als Schallschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5.7.2 Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .... (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -

Im Sinne des Lärmschutzes sind im Plangebiet folgende Schalleistungspegel, Spitzenpegel und Einwirkzeiten zu beachten:

Schallquelle	L_{WA} [dB(A)]	L_{WAFmax} [dB(A)]	Einwirkdauer auf eine Stunde bezogen
Fahrweg Lkw	63	105	1 h 126 Vorgänge/Tag
Fahrweg Lkw	60,5 [1)]	105	1 h/1 Nachtstunde 1 Vorgang/h
Schallquelle	**L_{WAFTeq} [dB(A)]**	**L_{WAFmax} [dB(A)]**	**Einwirkdauer T**
Lkw-Rangieren	99	--	2 min./Vorgang 32 Vorgänge/Tag
Fahrt Elektro-Stapler im Außenbereich	77	88	2 h/Tag
Elektro-Stapler incl. Transport Materialien, Abfälle, etc. zu den Entsorgungsplätzen	96	106	8 h/Tag 30 min./1 Nachtstunde
Elektro-Stapler Hörmann Niederlassung Freisen incl. Be- und Entladung Lkw	96	106	3 h/Tag
Entsorgung Abfälle durch Elektro-Stapler in Hakenliftcontainer / Absetzmulde	112	116	10 sec./Vorgang 224 Vorgänge/Tag 38 min./Tag 14 Vorgänge/1 Nachtstunde 3 min./ 1 Nachtstunde
Lkw Auf- / Absetzen Hakenliftcontainer / Absetzmulde	110	116	1 min. 12 sec./Vorgang 32 Vorgänge/Tag 40 min./Tag

Weiterhin sind in den Gebäuden und Hallen folgende Innenpegel einzuhalten:

Schallquelle	$L_{WAFTeq, innen}$ [dB(A)]
Betriebs- und Produktionshallen	80
Prüfstandsgebäude	70

Folgende Schalldämm-Maße sind für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile einzuhalten:

Betriebshallen

Bauteil	Beschreibung	R_w in dB	R'_w in dB
6 – 22 Uhr			
Tore Halle 12	West- und Nordseite Sektionaltore, offen	0	--
Tor Halle 13	Ostseite Sektionaltore, offen	0	--
Tore Halle 14 / 15 / 16 / 17	Ostseite Sektionaltore, maximal 1 h pro Tag offen	0	--
Tor Halle 17	Südseite Sektionaltore, offen	0	
Lichtbänder	geschlossen	32	--
Rauchwärmeabzüge	offen	5	--
Wände	Trapezblech mit Dämmung	--	37
Dach	Trapezblech mit Dämmung	--	40
22 – 6 Uhr			
Tore	Nord-, West- und Südseite Sektionaltor, geschlossen	20	--
Tore	Ostseite Sektionaltore, geschlossen	24	--
Lichtbänder	geschlossen	32	--
Rauchwärmeabzüge Halle 12	geschlossen	20	--
Rauchwärmeabzüge Halle 13 / 14 / 15 / 16 / 17	geschlossen	21	--
Wände	Trapezblech mit Dämmung	--	37
Dach	Trapezblech mit Dämmung	--	40

Prüfstandsgebäude

Bauteil	Beschreibung	R_w in dB	R'_w in dB
6 – 22 Uhr			
Tore	Sektionaltore, geschlossen	20	--
Rauchwärmeabzüge	offen	5	--
Wände	Trapezblech mit Dämmung	--	25
Dach	Trapezblech mit Dämmung	--	37
22 – 6 Uhr			
Tore	Sektionaltore, geschlossen	20	--
Rauchwärmeabzüge	geschlossen	20	--
Wände	Trapezblech mit Dämmung	--	25
Dach	Trapezblech mit Dämmung	--	37

Die Rauchwärmeabzüge im Dachbereich und die Lichtbänder dürfen zu Lüftungszwecken nur zur Tageszeit (6 – 22 Uhr) geöffnet werden. Zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ist ein Öffnen nicht möglich. Zur Nachtzeit müssen alle Tore, Türen, Lichtbänder und Rauchwärmeabzüge geschlossen gehalten werden.

Die technischen Aggregate dürfen die folgenden Schallleistungspegel zur Tages- und Nachtzeit jeweils nicht überschreiten und müssen an den vorgegebenen Gebäudefronten angeordnet werden:

Aggregat	L_{WAeq} [dB(A)]
4x Zuluft	jeweils ≤ 65 dB(A)
4x Abluft	jeweils ≤ 65 dB(A)

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Detaillierte Ausführungen zur Grün- und Landschaftsplanung finden sich im Umweltbericht des Büros Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten. In der Konsequenz der Ausführungen des Umweltberichtes werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nummerierung gem. Umweltbericht)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen im Westen des Geltungsbereichs sind als artenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Großer Feuerfalter

M1ART: Vermeidung des Tötungsverbotes durch frühzeitiges Räumen der Baustelle

- Alle Wirtspflanzen des Großen Feuerfalters (v.a. Rumex obtusifolius und R. crispus) einschließlich derjenigen Pflanzen, die überwinternde Raupen tragen, werden zwischen Mitte April und 10. Mai ausgegraben und direkt auf die gewählte CEF-Maßnahmenfläche bei Asweiler (Maßnahme A 4) verbracht
- Anschließend wird die Fläche geräumt und bis Baubeginn vegetationslos gehalten, um eine erneute Ansiedlung von Rumex-Arten und damit des Großen Feuerfalters zu vermeiden.
- Die Kontrolle der Ampferbestände sowie die oben beschriebene mögliche Verbringung von Pflanzen, die Eier und/oder Raupen des Großen Feuerfalters aufweisen, auf die CEF-Fläche wird von einem fachkundigen Schmetterlingskundler vorgenommen.

Die Anlage eines Entwässerungsgrabens, der im Zuge der Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG erforderlich wird, ist innerhalb der Fläche M1ART zulässig. Der genaue Verlauf des Grabens ist dem Bestands-Konflikt-Maßnahmenplan zur Herstellung eines Entwässerungsgrabens als Bestandteil der genannten Ausnahmegenehmigung zu entnehmen.

M2ART: Reduzierung der Baufeldfläche auf ein Minimum

Um die Eingriffsfläche in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten, wird vor Beginn der Baumaßnahme die tatsächlich zum Bau der Produktionshallen benötigte Fläche eingemessen und anschließend mit einem Bauzaun umzäunt. Damit wird gewährleistet, dass die vorhabenbezogene Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert werden kann.

Fledermäuse

Maßnahme M3ART: Kontrolle der von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäudefassaden sowie der zu fällenden Bäume auf Fledermausquartiere und Besatz

Die von den Bauarbeiten betroffenen Gebäudefassaden sowie die zu fällenden Bäume sind vor Baubeginn auf Fledermausquartiere zu untersuchen.

Maßnahme M4ART: Maßnahmen zur Sicherstellung des Quartierangebotes für Fledermäuse

Im Fall des Nachweises von Fledermausquartieren in Gebäuden, in Bäumen oder an Fassaden werden vor dem Funktionsverlust dieser Quartiere an geeigneten Stellen auf dem Firmengelände der Firma Hörmann und in ausreichender Anzahl Fledermauskästen aufgehängt bzw. neue Baumhöhlen angelegt und deren Funktionserfüllung durch ein Monitoring begleitet.

5.8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB, Nummerierung gem. Umweltbericht)

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist zur landschaftlichen Einbindung eine flächige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzungen (Arten siehe Auswahlliste zum Bebauungsplan) sind zeitnah nach Fertigstellung vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Der mittlere Pflanzabstand der Gehölze zueinander beträgt 1,00 - 1,50 m.

Bei Ausführung der Böschung in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1 hat die Pflanzung der Gehölze mittels Anspritzbegrünung zu erfolgen.

Die Anlage eines Entwässerungsgrabens, der im Zuge der Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG erforderlich wird, ist innerhalb der Fläche M2 zulässig. Der genaue Verlauf des Grabens ist dem Bestands-Konflikt-Maßnahmenplan zur Herstellung eines Entwässerungsgrabens als Bestandteil der genannten Ausnahmegenehmigung zu entnehmen.

Pflanzlisten und Pflanzqualitäten

Für alle Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar. Die anteilmäßige Zusammensetzung der Pflanzungen sowie die Anpassung der Artenauswahl und Qualität an die im Zuge der Baumaßnahme tatsächlichen Verhältnisse erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum opulus (Schneeball)

5.8.3 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten.

5.8.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (Nummerierung gem. Umweltbericht). Die Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Hörmann KG.

Maßnahme A 1: Entwicklung von Nassgrünland (seggen- und binsenreiche Nasswiesen)

Gemarkung Oberkirchen Flur 11, Flurstücke 65, 67, 68, 108/1, 108/2, 108/3, 109/2, 111/2 sowie Flur 4 Flurstück 12/2 (Größe insgesamt: 3.852 qm)

Maßnahme A 2: Entwicklung von Auenwald

Gemarkung Oberkirchen Flur 11 Flurstück 65, 67, 108/3, 148 und 155 (Größe: 1.008 qm)

Maßnahme A 3: Entwicklung Wiese frischer Standorte

Gemarkung Oberkirchen Flur 11, Flurstück 65, 68, 108/3, 109/6 und 111/2, Flur 4 Flurstück 12/2 und Flur 32 Flurstücke 37, 56 und 6/1 sowie auf Gemarkung Asweiler Flur 2 Flurstücke 110 und 111 (Größe: 25.103 qm)

Maßnahme A 4: Entwicklung von Altgrasstreifen

Gemarkung Asweiler Flur2, Flurstück 111 (Größe: 1.378 qm)

Maßnahme A 5: Entwicklung naturnaher Gewässerstruktur im Bereich der Oster

Gemarkung Oberkirchen Flur 11, Flurstück 148 (Größe: 451 qm)

Maßnahme A 6: Entwicklung eines Saumes frischer Standorte

Gemarkung Oberkirchen Flur 32, Flurstücke 6/1, 37 und 56

5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.9.1 Schutzfläche nach dem Saarländischen Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)

Schutzstreifen von 10,0 m Breite von Kännel- und Badesbach, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

5.9.2 Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 SStrG

Schutzabstand von 20 m zur L I.O. 133 gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegendenGrundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraßen I. Ordnung

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landstraßen I. Ordnung unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

nicht errichtet werden.

5.9.3 Biotope gem. § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende nach § 30 BNatschG geschützte Biotope

- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (Verlust 970 m^2)
- Nass- und Feuchtgrünländer (Verlust 1.230 m^2)

Für die Inanspruchnahme der gem. 30 BNatschG i.V.m. § 22 SNG geschützten Biotope ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde des Saarlandes zu beantragen.

5.10 HINWEISE

5.10.1 DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau

Folgende DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau sind bei der Bauausführung zu beachten:

- DIN 18915 Landschaftsbau: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
- DIN 18916 Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18917 Landschaftsbau: Rasen (Saatgut, Fertigrasen, Herstellen)

- DIN 18919 Landschaftsbau: Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen
- DIN 18920 Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 19657 Sicherung von Gewässern, Deichen und Küstendünen
- DIN 19660 Richtlinien für die Landschaftspflege

5.10.2 Wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung

Für die Einleitung in den Kännelbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. den §§ 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde erforderlich.

5.10.3 Bodenfunde

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG).

5.10.4 Mitteldruck-Erdgasleitung

Erdabgrabungen und Erdaufschüttungen im Bereich der Mitteldruck-Erdgasleitung der energis-Netzgesellschaft mbH sind mit der energis-Netzgesellschaft abzustimmen.

5.10.5 Baugenehmigungsverfahren

Bei Gebäudehöhen von mehr als 30 m ist im Baugenehmigungsverfahren die Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligten.

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht des Büro Kortemeier Brokmann befindet sich im Anhang zu der Begründung zum Bebauungsplan.

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Freisen als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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").

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen

vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen. Der Abstand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Keltenringes beträgt ca. 65 m. Damit können immissionsschutzrechtliche Konflikte zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wurde durch die DEKRA, Bielefeld ein Lärmschutzgutachten erstellt, das zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Zuge der geplanten Betriebserweiterungen des Auftraggebers plant die Gemeinde Freisen die Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet Im Briehl" an der Bahnhofstraße 43 in Freisen (...). Der Geltungsbereich wird im Folgenden als Plangebiet bezeichnet.

Die Schallimmissionssituation infolge des geplanten Betriebes der Firma Hörmann im Bereich des Plangebietes ist nach der TA-Lärm für einen Tages- und Nachbetrieb zu beurteilen. Durch die Berechnungen soll überprüft werden, ob der zurzeit geplante Betrieb des Auftraggebers im Bereich des Plangebietes möglich ist.

Lt. Aussage der zuständigen Genehmigungsbehörde soll bei der schalltechnischen Untersuchung nur das Plangebiet ohne die bestehenden Betriebsteile des Auftragsgebers (= Zusatzbelastung IST) und die vorhandenen Gewerbebetriebe (= Vorbelastung) betrachtet werden. Die Berücksichtigung der Zusatzbelastung IST und der Vorbelastung wird detailliert im Folgenden (...) beschrieben.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass eine Vorbelastung zur Tages- und Nachtzeit durch Anlagen im Sinne der TA Lärm vorhanden ist. Westlich, nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes sind weitere, verschiedene Gewerbebetriebe, wie z.B. eine Spedition, ein Küchen- und Elektromarkt, sowie SB-Märkte vorhanden. An das Plangebiet (= Zusatzbelastung PLAN) schließen direkt östlich und nördlich die vorhandenen Betriebs- und Produktionshallen des Auftraggebers (= Zusatzbelastung IST) an.

Eine umfangreiche Untersuchung der Vorbelastung und der Zusatzbelastung IST durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und Betriebsteile des Auftraggebers wurde nicht durchgeführt. Es wird gemäß Vorgabe der zuständigen Genehmigungsbehörde überprüft, ob die umliegende Wohnbebauung im sogenannten Einwirkungsbereich der geplanten Teilanlage (Plangebiet = Zusatzbelastung PLAN) liegt.

Lt. TA Lärm kann bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um >/= 10 dB(A) davon ausgegangen werden, dass die Immissionspunkte nicht im Einwirkungsbereich der Anlage liegen.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und Planers und bei geeigneter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionspunkten unterschritten bzw. am Immissionspunkten IP7 und IP10 zur Nachtzeit erreicht werden.

Ein Vergleich der ermittelten Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionspunkten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden.

Eine Betrachtung des zusätzlichen Anlagenzielverkehrs gemäß TA Lärm erfolgte nicht, da die nächstgelegenen zu betrachtenden Immissionspunkte in einem als Gewerbegebiet eingestuften Bereich liegen und der zusätzliche Kfz-Verkehr sich umgehend mit dem vorhandenen Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße und Schulstraße vermischt."

Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist daher der Nachweis der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung zu führen. Zudem wurden die o.g. Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen, sofern rechtlich möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

7.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt sich ebenfalls der Umweltbericht intensiv auseinander.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dabei muss die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen schaffen, wie z.B. zwischen Wirtschaft und Wohnen oder zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen. (z.B. Steuerung der Standorte von Verbrauchermärkten).

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er schafft in einem großen Umfang Gewerbeflächen, die der Standortsicherung und –entwicklung eines seit mehr als 50 Jahre in der Gemeinde Freisen ansässigen Unternehmens dienen.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Die Abwasserversorgung ist im Trennsystem vorgesehen und entspricht somit den Anforderung des Saarländischen Wassergesetzes.

7.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt bzw. wurden bereits im Umweltbericht detailliert behandelt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes und der FNP-Teiländerung

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Fa. Hörmann
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben des LEP Umwelt

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende mögliche Gründe könnten gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen:

- Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen geplanten Gewerbegebiet und der Wohnbebauung am Keltenring können immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden.
- Die Erweiterung der Fa. Hörmann führt zu Eingriffen in ökologisch sensiblen Bereichen.

7.3 FAZIT

Die Gemeinde Freisen 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 Bebauungsplanes sprechen. Im Zuge dieser Abwägung kommt die Gemeinde Freisen aus folgenden Gründen zu dem Ergebnis den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplan-Teiländerung „Gewerbegebiet Im Briehl“ zu realisieren:

- Wegen des Heranrückens des Gewerbegebietes an die Wohnbebauung wurde durch die DEKRA ein Lärmgutachten erstellt. Hierin wird der Nachweis erbracht, dass und unter welchen Voraussetzungen (z.B. bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen im Betrieb) die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Wohngebiet „Auf der Heid“ auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden können.
- Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Teiländerung erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme aller ökologischen und artenschutzrechtlichen Grundlagen. Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der mit der Erweiterung des Gewerbegebietes verbundenen Eingriffe wurde ein umfassendes Konzept zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe erarbeitet. Nicht vor Ort ausgleichbare Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen.

8 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Weite Teile des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Fa. Hörmann. Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Entwicklung der Fläche übernimmt die Fa. Hörmann.

Aufgestellt: Homburg, den 30.04.2019

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut