

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
Zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes
„2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

IMPRESSUM

Juli 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier

Rathausstraße 8

52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. M.Sc. Mayara de Sá Siqueira

Projektnummer: 20-009

INHALT

1	EINLEITUNG	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
3	BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE.....	3
	3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	4
	3.2 Schutzgut Fläche	4
	3.3 Schutzgut Boden	4
	3.4 Schutzgut Wasser.....	5
	3.5 Schutzgut Klima und Luft.....	5
	3.6 Schutzgut Landschaftsbild	6
	3.7 Schutzgut Mensch.....	6
	3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	6
4	BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	7
	4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	7
	4.2 Behördenbeteiligung	7
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	8

1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Niederzier hat in seiner Sitzung am 22.06.2023 den Feststellungsbeschluss der 68. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Oberzier „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“ gefasst. Die Genehmigung der 68. FNP-Änderung erfolgte mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 24.07.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB erfolgte am 08.08.2023. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam geworden.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist gemäß § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Kreis Düren steht in der Zukunft einem tiefgreifenden Strukturwandel gegenüber. Der sukzessive Rückgang der Braunkohleförderung wird insbesondere auf dem Arbeitsmarkt negative Effekte erwirken, die sich unmittelbar aus dem Bedeutungsverlust der Energiewirtschaft, aber auch aus den affinen Wirtschaftskräften ergeben. Darunter sind insbesondere die mit der Braunkohle verbundenen Zulieferer, Dienstleister und Handwerksbetriebe zu nennen. Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung und damit zur Bewältigung des Strukturwandels stellt dabei die Disposition von Wirtschaftsflächen dar. Unter anderem die Gemeinde Niederzier kann den endogenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen nicht mehr decken (D. Geyer, 2018). Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wurde in der Vergangenheit stark durch den in der Umgebung vorherrschenden Braunkohlenbergbau geprägt. Heute forciert die Gemeinde in mehreren Gewerbegebieten eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung, die neben der Ansiedlung von arbeitsintensiven Industrien und verarbeitendem Gewerbe auch eine Ansiedlung von technologierorientierten Unternehmen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat. Um das vorhandene Gewerbe in seiner Entwicklung zu unterstützen und es weiterhin an die Gemeinde zu binden, aber auch um Neuansiedlungen zu fördern, sollen geeignete Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsflächen bereitgestellt werden. Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde ergeben sich dabei laut dem Gewerbeflächenkonzept Düren im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren (D. Geyer, 2018).

Vorrangig mit dem Ziel, expandierende Handwerksbetriebe aus den umliegenden Ortschaften auszusiedeln, hat die Gemeinde Niederzier im Jahre 1993 zur Beseitigung bestehender Gemengelagen mit der Entwicklung und Erschließung des Kleingewerbegebietes „Am Forstweg“ in Oberzier begonnen. Angrenzend an die „Neue Mitte“ befinden sich hier vor allem klein- und mittelständige Unternehmen im Handwerks- und Produktionsbereich. Neben dem allgemein erhöhten Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde besteht zudem ein konkretes Ansiedlungsinteresse auf dem Standort des Plangebietes, darunter auch eine Tankstelle. Da in den übrigen Gewerbegebieten der Gemeinde bereits deutlich stärker störende Betriebe ansässig sind und zum Schutz vor Immissionen auch weiterhin in den übrigen Gewerbegebieten mit weniger empfindlichen angrenzenden Nutzungen

angesiedelt werden sollen, ist eine Ansiedlung von weniger störenden Gewerbebetrieben insbesondere klein- und mittelständiger Unternehmen im Gewerbegebiet „Am Forstweg“ besonders zweckmäßig. Daher sollen die Flächen der übrigen Gewerbegebiete in der Gesamtgemeinde für störintensive gewerbliche Nutzungen freigehalten werden, sodass das Gewerbegebiet „Am Forstweg“ als Standort für weniger störende Nutzungen präferiert wird. Zusätzlich stellen die verkehrliche Anbindung durch die Landstraße L 264 im Osten und der Anschluss an die Autobahn A 4 einen weiteren Vorzug des Standortes dar.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens wird überwiegend nicht in hochwertige Bepflanzungen eingegriffen. Die im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindlichen Einzelbäume stellen die einzigen, höherwertigen Strukturen dar. Diese können ggf. durch spezifische Maßnahmen auf der nachgelagerten Planungsebene erhalten werden. Dennoch gehen durch die Umnutzung der Flächen potenzielle Habitate, insbesondere für Feldvogelarten, verloren.

In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann es durch mit dem Baustellenbetrieb verbundene Schall-, Licht- und Staubimmissionen zur Verdrängung störepfindlicher Arten kommen. Durch die Baufeldräumung können Fortpflanzungs- und Ruhestätten dauerhaft zerstört werden und eine Verletzung und/oder Tötung von Individuen einhergehen. Durch das Vorhandensein des Vorhabens werden alle Arten, die nicht siedlungsangepasst sind, dauerhaft auf dem Plangebiet verdrängt.

In der Artenschutzprüfung der Stufe I, die im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde, konnte das Spektrum der zu erwartenden, besonders oder streng geschützten Arten auf die Feldlerche reduziert werden (Liebert, 2023). Im Hinblick auf diese ist nicht auszuschließen, dass die vorgenannten Wirkungen ausgelöst werden. Vor diesem Hintergrund sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zu berücksichtigen, die im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts zusammengefasst wurden.

3.2 Schutzgut Fläche

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens wird zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche führen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine bislang unbeanspruchte Fläche im Umfang von ca. 4,4 ha. Diese wird durch das geplante Vorhaben vollständig in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um einen unvermeidbaren Eingriff, weil ein vergleichbarer Flächenumfang für das geplante Vorhaben stets benötigt werden würde, unabhängig von dem Standort der Planumsetzung.

3.3 Schutzgut Boden

Die vorliegenden Böden erfüllen im besonderen Maße eine Reglerfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum. Zudem besteht ein Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte. Vor diesem Hintergrund ist von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen dauerhaft verändert. Insbesondere auf den versiegelten Flächen gehen die

natürlichen Funktionen verloren. Daher sind die baubedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten und zu kompensieren. Eine Zusammenfassung potenzieller Maßnahmen erfolgt im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts.

Durch den Betrieb des Gewerbegebietes sind bei sachgemäßen Anlagen keine Schadstoffeinträge zu erwarten, jedoch ist die Gefahr dieser höher als beispielsweise in Wohngebieten. In diesem Zusammenhang ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind wasserrechtliche Schutzgebiete oder oberirdische Gewässer nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass eine natürliche Versickerungsfähigkeit in den oberen Bodenschichten nicht gegeben ist. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sieht das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier daher die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in der Nähe des Plangebietes vor. Hierdurch werden planbedingte Auswirkungen auf die Qualität und Menge des Grundwassers begrenzt. Die mit von Grundwasserschwankungen hervorgerufenen Bodenbewegungen verbundenen Belange können durch allgemein geltende bauliche Standards bewältigt werden. Insgesamt ist damit von einer geringen, spezifischen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Durch den Betrieb gewerblicher Nutzungen können theoretisch grundwasserbelastende Stoffe in den Boden eingetragen werden. Auf Ebene der nachgelagerten Planungsebene bestehen jedoch Möglichkeiten, negative Einträge in den Boden zu vermeiden.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch bedeutsame oder luftreinhaltende Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Darüber hinaus ist die Luft innerhalb des Plangebietes nur sehr gering mit Luftschadstoffen vorbelastet. Daher wird die spezifische Empfindlichkeit des Schutzgutes als gering bewertet.

Eine zunehmende Versiegelung ist im Rahmen des Planvollzugs zu erwarten. Da versiegelte Flächen eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen sind diesbezüglich zusätzliche, negative klimatische Wirkungen zu erwarten. Durch eine Bebauung der dem Planverfahren zugrundeliegenden Flächen werden zudem die Windströmungen beeinflusst. Die geplante Überbauung innerhalb des Plangebietes führt zudem zu einem vollständigen Verlust der Produktionsfähigkeit von Kaltluft. Die Entstehung einer Hitzeinsel ist zu erwarten.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der durch eine hinreichende Zahl an unbebauten Freiflächen gekennzeichnet ist, die weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiete dienen können, wird eine planbedingte, unverträgliche Veränderung des lokalen Klimas nicht erwartet. Die von dem Vorhaben ausgehenden Mengen an Luftschadstoffen sind voraussichtlich gering.

Durch den Betrieb gewerblicher Nutzungen ist eine Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehre werden weitere Luftschadstoffe emittieren. Es handelt sich jedoch voraussichtlich um keine Mengen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten werden. Die gewerblichen Nutzungen selbst könne ebenfalls, je nach Betrieb, negative Auswirkungen auf die klimatische oder lufthygienische Situation haben. Jedoch können diese durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. vermieden werden.

Insgesamt werden die planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima daher als nicht erheblich bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotenzial sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden.

Wegen seiner derzeitig ackerbaulichen Nutzung und der vorhandenen Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung ist der Geltungsbereich eher von einer geringen Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild. Gliedernde und belebende Strukturen sind kaum vorhanden. Allerdings befindet sich die Fläche am Ortseingang, sodass der Fläche eine gewisse, prägende Wirkung auf die Umgebung zukommt.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ist in jedem Fall eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten, da landwirtschaftliche Flächen gewerblich genutzten Flächen weichen müssen. In unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet sind jedoch bereits entsprechende Nutzungen vorhanden, sodass der Vorhabenbereich eine harmonische und zweckmäßige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes darstellt. Aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen kann es eine vorübergehende optische Beeinträchtigung geben, welche sich jedoch temporär auf die Bauphase beschränkt und somit unerheblich ist.

Der spätere Betrieb des Vorhabens im räumlichen Geltungsbereich lässt keine Besonderheiten, beispielsweise Rauchfahnen erkennen, die zu einer maßgeblichen Veränderung des Landschaftsbildes führen. In diesem Zusammenhang sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erkennbar.

3.7 Schutzgut Mensch

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ergeben sich weitere, gewerbetypische Emissionen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen jedoch Möglichkeiten, diese in einem vertraglichen Rahmen zu halten. Eine Zusammenfassung potenzieller Maßnahmen erfolgt in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts.

Weiterhin fallen baubedingte Beeinträchtigungen an, die jedoch lediglich temporär und daher unerheblich sind. Der spätere Betrieb wird gewerbegebietstypische Emissionen auslösen. Die erzeugten Mehrverkehre werden aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz im Osten ebenfalls keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen verursachen. Damit werden die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen durch planbedingte Emissionen nicht erheblich sein. Zudem können durch Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Der Tagebaubetrieb wird in den nächsten Jahren eingestellt, sodass die Beeinträchtigungen aus dem Umfeld zukünftig entfallen wird. Diese Entwicklung ist jedoch unabhängig vom geplanten Vorhaben.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bekannt, ein Vorkommen ist auch nicht wahrscheinlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit unwahrscheinlich, kann

mangels systematischer Untersuchungen zum Ist-Zustand aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Maßnahmen sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu verfolgen und sind im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts zusammengefasst.

Visuelle Wechselwirkungen zwischen dem räumlichen Geltungsbereich und Kulturlandschaftsbereichen oder Baudenkmälern sind nicht gegeben. Insofern sind planbedingte Konflikte mit Kulturgütern nicht erkennbar.

Sachgüter

Hinsichtlich der vorhandenen Sachgüter besteht die Empfindlichkeit in der Umwandlung der derzeitigen Nutzung. Die vorhandenen Böden sind grundsätzlich fruchtbar und für eine landwirtschaftliche Produktion geeignet. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Planung für den räumlichen Geltungsbereich gänzlich entfallen.

Die mit vorhandenen Bergwerksfeldern verbundenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da allein durch die Lage des Plangebietes auf einem verliehenen Bergwerksfeld keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden und die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausübung der beabsichtigten Nutzung unberührt bleiben. Zugleich ist eine Ausübung der mit den Bergwerksfeldern verbundenen Rechte aufgrund von Vorbelastung kaum möglich. Insofern werden planbedingte Auswirkungen auf dieses Sachgut als nicht erheblich bewertet.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Planverfahren wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht. Die vorgebrachten Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die umweltbezogenen Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

BODEN

Durch die Bezirksregierung Arnsberg wird auf Bergrechte unter dem Plangebiet hingewiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

WASSER

Durch die Bezirksregierung Arnsberg und der Erftverband wird auf Sumpfungsmaßnahmen des Grundwassers hingewiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Gewerbliche Bauflächen sollen möglichst gebündelt innerhalb bestimmter Bereiche in der Gemeinde konzentriert werden. Durch die Errichtung von Gewerbegebieten können emittierende Betriebe und Schwerlastverkehre gebündelt werden. Zudem besagt der Trennungsgrundsatz des § 50 BfSchG, dass bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Sofern ausreichende Abstände zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen nicht gewährleistet werden können, ist durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen entsteht.

Innerhalb der Gemeinde kommen aus diesem nur wenige Bereiche für eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in Betracht.



Abbildung 1: bestehende Gewerbebestandorte innerhalb der Gemeinde

Wie in Abbildung 1 deutlich wird, finden sich innerhalb der Gemeinde Niederzier insgesamt 4 Bereiche mit Gewerbebetrieben. Der Standort 1 ist in der Ortschaft Krauthausen und somit im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich gelegen. Es handelt sich um einen langfristig ansässigen Betrieb, der

Bestandsschutz genießt und dem auch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden sollen, jedoch ist ein genereller Ausbau der Gewerbeflächen durch Ansiedlung weiterer Betriebe dort weder aus übergeordneter Planungssicht noch aus Sicht der Gemeinde gewünscht.

Bei dem Standort 2 handelt es sich um einen Bestandsbetrieb in Huchem-Stammeln, der derzeit um einen weiteren Betrieb im Norden ergänzt wird. Durch die B56 im Osten und die strukturreichen Flächen der Ruraue ist dieser Standort jedoch räumlich so begrenzt, dass keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Somit verbleiben als Standorte für potenzielle Gewerbegebietserweiterungen das Gewerbegebiet „Rurbenden“ in Huchem-Stammeln sowie das Gewerbegebiet im Bereich des Forstwegs in Oberzier.



Abbildung 2: Standortalternativen innerhalb der Ortslage Huchem-Stammeln

In Huchem-Stammeln befinden sich insgesamt 3 Flächen, die sich auf den ersten Blick für eine Gewerbegebietserweiterung anbieten. Die Fläche 1 ist westlich der B56 gelegen. Die Bundesstraße stellt eine klare Zäsur und Trennungswirkung dar. Aus regionalplanerischer Sicht ist eine zusätzliche Entwicklung westlich der B56 nicht gewollt. Darüber hinaus wären die Flächen im Bereich der Ruraue sowie im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes gelegen. Somit kommt die Fläche 1 für eine Gewerbegebietserweiterung nicht in Frage. Bei der Fläche 2 handelt es sich um eine Fläche, die ein Regenrückhaltebecken sowie die Ausgleichsfläche für die südlich angrenzenden Gewerbeflächen umfasst. Zudem würde diese Fläche unmittelbar an bestehende Wohngebiete heranrücken, sodass der Trennungsgrundsatz nicht gewahrt werden könnte. Bei der Fläche 3 würde ebenfalls ein unmittelbarer Anschluss an die nördlich gelegenen Wohnstrukturen bestehen. Abgesehen davon käme die Fläche jedoch für gewerbliche Nutzungen grundsätzlich in Betracht. Allgemein ist jedoch zu beachten, dass sich im Gewerbegebiet Rurbenden schwerpunktmäßig größere und stärker emittierende Gewerbebetriebe ansässig. Innerhalb des neu geplanten Gewerbegebietes sollen jedoch eher klein- und mittelständische Unternehmen, die nicht erheblich belästigend sind, entstehen. Um diese Trennung beizubehalten, wird ein Standort im kleinteiligeren Gewerbegebiet in Oberzier bevorzugt.

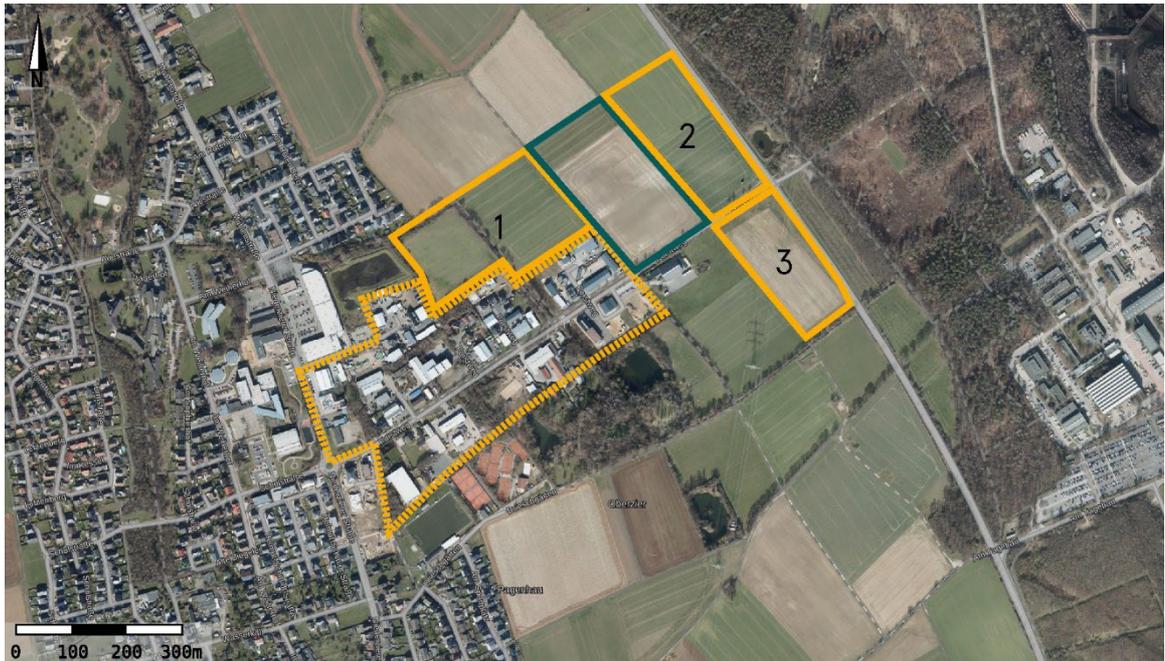


Abbildung 3: Standortalternativflächen innerhalb der Ortslage Oberzier

Die strukturellen Gegebenheiten innerhalb der Ortslage Oberzier bieten sich für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders an. Diesbezüglich erfolgt auch hier eine Prüfung alternativer Standorte. Die Fläche 1 erscheint eine ideale Arrondierung des bisherigen Gewerbegebietes darzustellen. Jedoch wird der westliche Teil der Fläche von einem geschützten Landschaftsbestandteil umfasst. Es handelt sich um hochwertige Gehölzstrukturen, die dauerhaft erhalten werden sollen. Dies würde einer gewerblichen Erschließung entgegenstehen. Die östlichen Flächen bieten sich für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich an, jedoch besteht dort keine unmittelbare Anbindung an den Forstweg. Da für eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Oberzier ein konkretes Ansiedlungsinteresse einer Tankstelle besteht, ist eine gute verkehrliche Anbindung und eine größtmögliche Nähe zur Landstraße erforderlich. Der geplanten Tankstelle sollte somit ein Anschluss an den Forstweg ermöglicht werden, um eine Fernwirkung/Sichtbarkeit zu gewährleisten und die Verkehre nicht unnötig durch das Gewerbe zu leiten. Zudem rückt die Fläche 1 am nächsten an die bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen der Ortslage heran und ist somit auch hinsichtlich des Trennungsgrundsatzes nicht zu bevorzugen.

Die Flächen 2 und 3 sind beide unmittelbar an der Landstraße gelegen. Dies würde bedeuten, dass Teile der Flächen durch die Anbauverbots- und Anbauschränkungszone nicht bzw. nur teilweise genutzt werden können. Zudem würde bei einer derzeitigen Bebauung kein direkter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet bestehen. Somit sind aktuell beide Flächen für eine Erweiterung ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den Alternativflächen zu bevorzugen. Lediglich bei den aktuellen Plangebietsflächen können ausreichende Flächenpotenziale für eine Erweiterung bereitgestellt, der Trennungsgrundsatz gewahrt und eine optimale Anbindung der Tankstelle ermöglicht werden.