

Prüfung verschiedener Standortalternativen Bebauungsplanverfahren „Saubach, Erweiterung“



Abbildung 1 Auszug aus dem Vorentwurf Bebauungsplan "Saubach, Erweiterung"

Der Bebauungsplan Saubach, Erweiterung sieht vor auf ca. 1,1 ha Teilfläche des Grundstücks 8197 auf Gemarkung Kirchardt ein Holzlager für einen örtlichen Holzverarbeitungsbetrieb zu errichten. Das an das Grundstück angrenzende Biotop ist von der Maßnahme nicht betroffen, allerdings ragt die Fläche in Teilen in den regionalen Grünzug hinein und liegt im Bereich von hochwertigen Ackerböden.

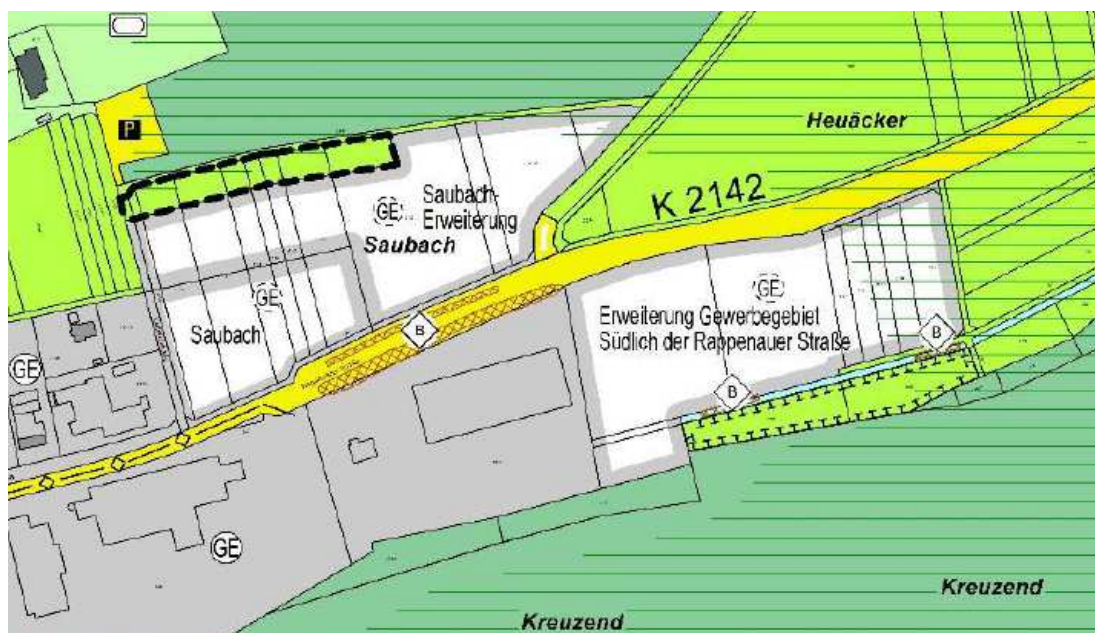


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der ortsansässige Holzverarbeitende Betrieb plant die Betriebserweiterung. Die derzeitigen baulichen Möglichkeiten am bisherigen Standort in der Ringstraße sind erschöpft. Das Holzlager befindet sich derzeit in deutlicher Entfernung zum Betrieb im Gewann „Saubach“.

Am bisherigen Standort kann das Holzlager nicht bleiben, da dieses in der künftigen Gewerbefläche „Saubach“ liegt. Der Betreiber beabsichtigt seine bisher im Ortskern in Kirchart ansässige Firma zur Betriebserweiterung in das Gewerbegebiet Saubach auszulagern.

Würde der Betreiber neben dem Grundstück für die geplanten Wirtschaftsgebäude auch das komplette Holzlager im Gewerbegebiet Saubach umsetzen wollen, müsste dieser ca. 1,6 ha Fläche voll erschlossene Gewerbegrundstückspreise bezahlen. Unter Berücksichtigung, dass es sich um einen Zweimann-Betrieb handelt und auch für den Neubau der Betriebs- und Wirtschaftsgebäude hohe Investitionskosten anfallen, ist der Erwerb einer solch großen Flächen zu Gewerbegrundstückspreisen derzeit finanziell nicht darstellbar.

Da für die reine Lagerfläche keine Erschließung benötigt, wird und vorhandene Feldwege genutzt werden können wurde deshalb mehrere Standorte betrachtet.

Für die Standortwahl des Holzlagers wurden vorab folgende Kriterien festgelegt:

- Abstand zu Wäldern mit Nadelholzanteil von mindestens 1 km, da vom Forstamt regelmäßig mit Kalamitätsholz, sowie mit Borkenkäferbefall belastete Hölzer gelagert werden müssen und die Borkenkäfer eine Flugdistanz von bis zu 1 km besitzen.
Das derzeitige Holzlager ist eines der wenigen Holzlager, die das Forstamt für diese Zwecke nutzen kann, weshalb der Erhalt der Möglichkeit entsprechend belastetes Holz zu lagern nicht nur für den Holzverarbeitenden Betrieb, sondern auch für den Landkreis von hoher Bedeutung ist.
- Räumliche Nähe zu den geplanten Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden um Fahrten von beladenen und leeren LKW durch den Ortskern möglichst zu vermeiden.
- Bereits vorhandene, gut ausgebaute Feldwege, die als Zufahrt zum Holzlager genutzt werden können.
- Möglichst kurze Wege bis zur nächsten voll ausgebauten Straße, um die Nutzung und Einschränkung von vorhandenen Feldwegen möglichst gering zu halten.
- Bereitschaft des Grundstückseigentümers zum Flächenverkauf.

Anhand dieser Kriterien wurden konkret folgende Flächen geprüft:

Fläche	Beschreibung	Prüfungsergebnis
Ringstraße 29, Flst. 3776 Gemarkung Kirchart	Errichtung eines Holzlagers am bisherigen Betriebsstandort	Die derzeitigen Betriebs- und Wirtschaftsgebäude befinden sich in einem heute durch reine Wohnnutzung geprägten Gebiet. Von der Nutzungsart passt der derzeitige Betrieb nicht mehr in die Umgebung. Zumal die derzeit zur Verfügung stehende

		Fläche zu klein für den bereits vorhandenen Betrieb ist. Eine Erweiterung in Richtung Norden ist aufgrund eines geplanten Wohngebiets nicht möglich. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf. Zudem müsste zur Anlieferung von Holz beladene LKW über eine Wohngebietsstraße erfolgen.
Gebiet „Saubach“, Flst. 8167, 8168 und 8169 Gemarkung Kirchart	Erweiterung des derzeitigen Standorts des Holzlagers	Würde der Betreiber neben dem Grundstück für die geplanten Wirtschaftsgebäude auch das komplette Holzlager im Gewerbegebiet Saubach umsetzen wollen, müsste dieser ca. 1,6 ha Fläche voll erschlossene Gewergrundstückspreise bezahlen. Unter Berücksichtigung, dass es sich um einen Zweimann-Betrieb handelt und auch für den Neubau der Betriebs- und Wirtschaftsgebäude hohe Investitionskosten anfallen, ist der Erwerb einer solch großen Flächen zu Gewergrundstückspreisen derzeit finanziell nicht darstellbar.
Füfelder Weg 11, Flst. 7401 Gemarkung Berwangen	Erwerb eines leerstehenden Landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs	Das Landwirtschaftsamt hat mitgeteilt, dass der holzverarbeitende Betrieb nicht als Landwirtschaftlicher Betrieb betrachtet wird und die Fläche daher nicht ohne Weiteres erwerben dürfte. Zudem befindet sich der Hof in unter 1 km Entfernung zu einem Wald mit Nadelholzbestand.
Am Sandbrunnenweg 1, Flst. 6428/2 Gemarkung Berwangen	Erwerb eines untergenutzten Landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs	Der derzeitige Eigentümer war nicht zu einem Verkauf bereit. Das Landwirtschaftsamt hat zudem mitgeteilt, dass der holzverarbeitende Betrieb nicht als Landwirtschaftlicher Betrieb betrachtet wird und die Fläche daher nicht ohne weiteres erwerben dürfte. Zudem befindet sich die Fläche in unmittelbarer Nähe eines Waldes mit Nadelholzbeständen.
Fläche im Industriegebiet „Wimpfener Grund“ bzw. angrenzende unerschlossene Flächen	Nutzung von Ackerflächen in Nähe des Industriegebietes	Die Flächen befinden sich in unter 1 km Entfernung zu einem Wald mit Nadelholzbestand.
Fläche im geplanten Gewerbegebiet „Hackrain“	Für den Neubau eines Bauhofs ist die Erschließung eines kleinen	Das Verfahren befindet sich derzeit noch vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Umsetzung des Gebiets ist daher noch unklar.

	Gewerbegebiets geplant.	Die Flächen befinden sich in unter 1km Entfernung zu einem Wald mit Nadelholzbestand.
--	-------------------------	---

Fazit:

Die Standortuntersuchung macht deutlich, dass sowohl seitens des Betriebsinhabers als auch der Gemeinde Kirchartt zahlreiche Gedanken über alternative Standorte gemacht wurden. Die Entscheidung für das Holzlager in den regionalen Grünzug einzugreifen und hochwertige Ackerböden in Anspruch zu nehmen ist nicht leichtfertig gefallen.

Eine funktionierendes Holzlager, auf dem Kalamitäts- und Käferholz für den Forst des Landkreises gelagert werden kann und gleichzeitig auch finanziell für den Betriebsinhaber darstellbar ist, ist nicht ersichtlich.

Zudem wird durch die Errichtung des Lagers minimalinvasiv in den Boden eingegriffen, der regionale Grünzug kaum eingeschränkt. Ein rückstandsloser Rückbau des Holzlagers wäre nach einer Betriebsaufgabe jederzeit möglich.