

**Antrag auf Genehmigung einer Zielabweichung
gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 NROG
(Zielabweichungsverfahren)**

- Begründung -

Genehmigungsbehörde: **Landkreis Aurich**
Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich

Antragstellung: **Stadt Wiesmoor**
Fachbereich 4: Planen, Bauen, Liegenschaften,
Stadtentwicklung
Hauptstraße 193
26639 Wiesmoor

Bearbeitung: **Pommer & Schwarz**
ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH
Korbweidenstraße 7
26605 Aurich

Datum: 02.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Lage des Plangebietes, Beschreibung des Vorhabens	1
3	Raumordnerischer Zielkonflikt	5
4	Zielkonforme Alternative	6
5	Begründung für ein Zielabweichungsverfahren	6
5.1	Raumordnerische Vertretbarkeit einer Abweichung vom Ziel der Raumordnung	6
5.1.1	Vorliegen einer (unbeabsichtigten) Planungslücke	6
5.1.2	Zulässigkeit einer Raumordnungsplanung, die das Vorhaben ermöglicht hätte (Planbarkeit)	6
5.1.3	Raumverträglichkeit der mit der Zielabweichung verfolgten Planung oder Maßnahme	7
5.1.4	Raumordnerische Vertretbarkeit bei Vorgriff auf eine laufende Änderung oder Aufhebung des betroffenen Ziels	7
5.2	Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung	7
5.2.1	Ermittlung der Grundzüge der Planung anhand der verfolgten Sicherungs-, Ordnungs- und Entwicklungsinteressen in dem vom Vorhaben betroffenen räumlichen Bereich	7
5.2.2	Kein Entstehen neuer Konflikte	8
5.2.3	Kein Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte; Ausschluss einer Präzedenzwirkung	8
5.2.4	Keine Durchbrechung eines gesamtäumlichen Konzepts	8
5.2.5	Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung bei Vorgriff auf eine laufende Änderung oder Aufhebung des betroffenen Ziels	9
6	Zusammenfassung	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem RROP Aurich 2018	1
Abb. 2:	Luftbild mit Lage des Vorhabens	2
Abb. 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“	3
Abb. 4:	Auszug aus der 57. Änderung des Flächennutzungsplans Wiesmoor	4
Abb. 5:	Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans im 100 m-Abstandsradius zum Wald	5

1 Einleitung

Die Stadt Wiesmoor plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung und Erweiterung eines Gewerbegebietes an der Oldenburger Straße.

Im mittleren Bereich des Plangebietes grenzen die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplan-Änderung auf einer Länge von 384 m an eine westlich angrenzende, 12 ha große Waldfläche an, die festgesetzte Baugrenze hat zum Waldrand eine Abstand von 30 m.

Zur Realisierung dieses Vorhabens wird eine Abweichung von folgendem Ziel der Raumordnung beantragt:

Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04 RROP Aurich 2018:

„Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.“

2 Lage des Plangebietes, Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Wiesmoor, Gemarkung Wiesmoor.

Im RROP Aurich sind im Bereich der o.g. bauleitplanerischen Geltungsbereiche lediglich Flächen mit „Vorhandener Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherte Bereiche“ nachrichtlich dargestellt.



Abb. 1: Auszug aus dem RROP Aurich 2018

Die vom Waldabstand betroffenen Flächen befinden sich auf den Flurstücken 79/20, 8/36 und 80/73 der Flur 17 und 5/3 der Flur 6.

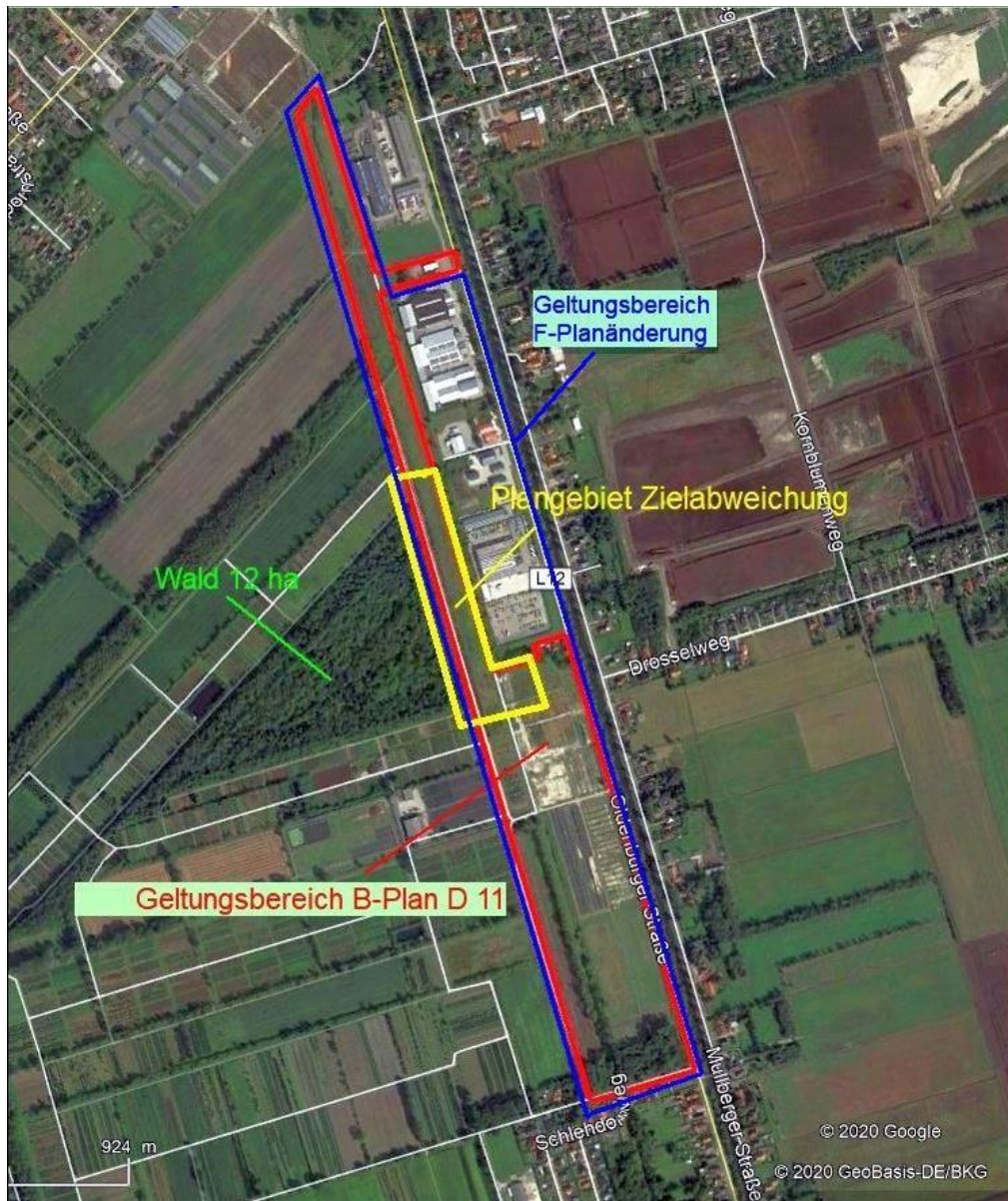


Abb. 2: Luftbild mit Lage des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Wiesmoor das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet erweitern. Dieser städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird mit diesem Vorhaben das vorhandene Gewerbegebiet nach Süden und Westen erweitert und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht.

In dem Dreieck zwischen der Hauptstraße (B 436) und der Oldenburger Straße (L 12) befinden sich die Flächen der ehemaligen Wiesmoor – Gärtnerei und südlich daran anschließend Flächen, die bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dieses Gebiet soll mittelfristig neu überplant werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 11 ist in dem „Städtebaulichen Rahmenplan Wiesmoor“ (SWECO, Stand 05.04.2019) als Entwicklungsbereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oldenburger Straße

vorgesehen. Die Bauleitplanung D 11 entspricht somit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Wiesmoor (siehe Abb. 02).

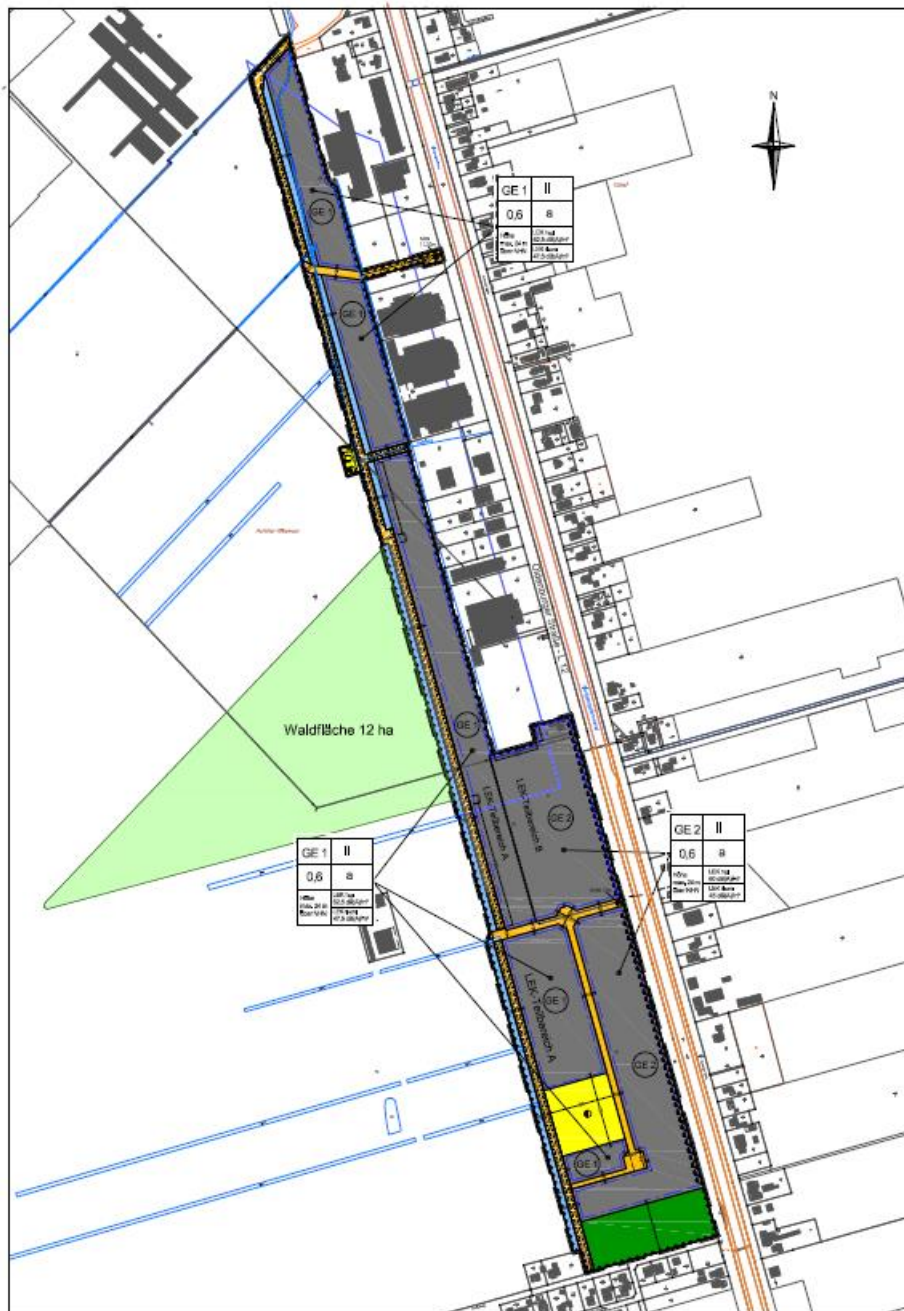


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“

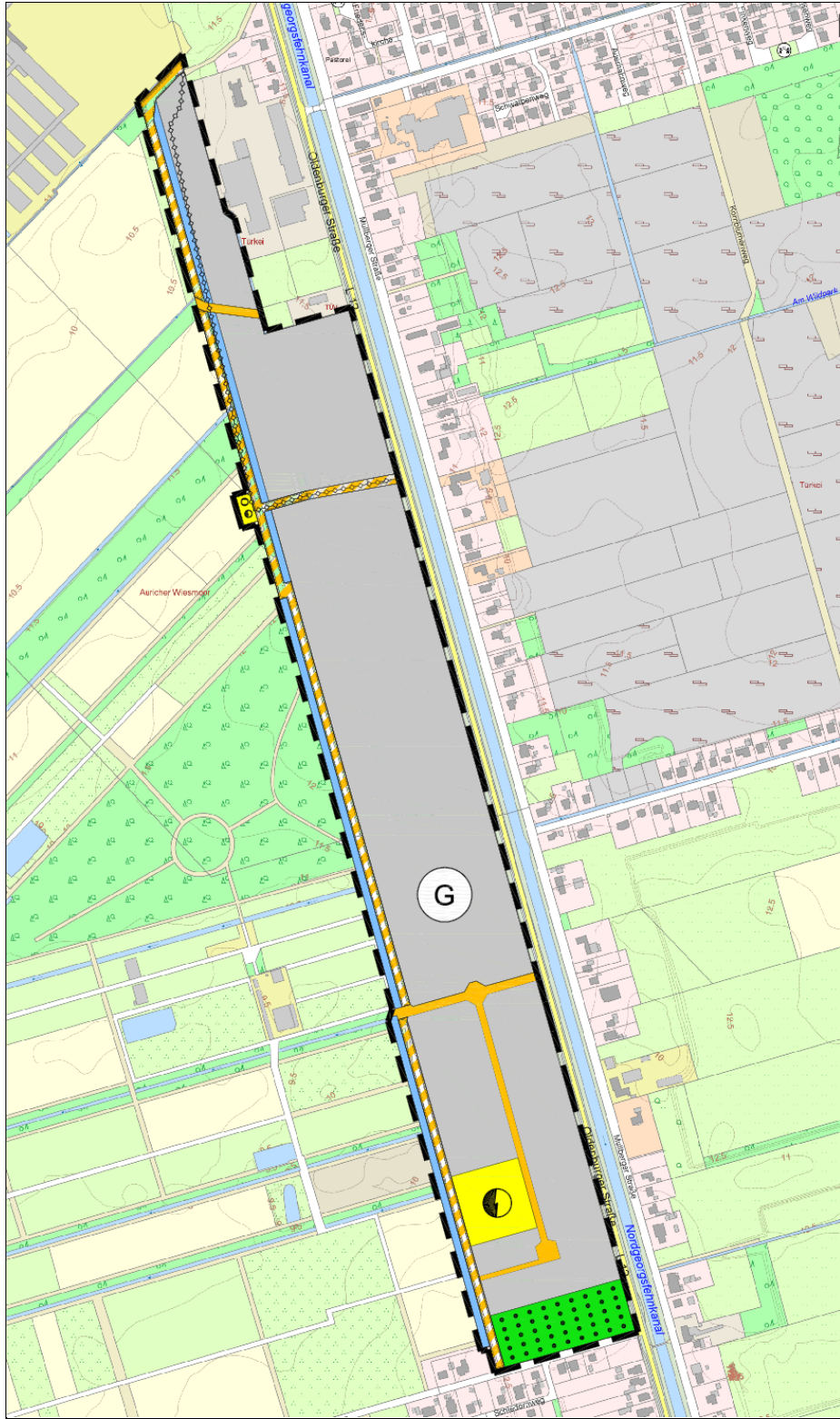


Abb. 4: Auszug aus der 57. Änderung des Flächennutzungsplans Wiesmoor

3 Raumordnerischer Zielkonflikt

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ der Stadt Wiesmoor verstößt gegen folgendes Ziel der Raumordnung:

Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04 RROP Aurich:

„Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3ha einzuhalten.“

Begründung zu Kap. 3.3.2.2 Ziff. 04 RROP Aurich:

„Es gibt in Niedersachsen keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm sollen Waldränder von störenden Nutzungen und Bauungen freigehalten werden. Mit der Festlegung eines Mindestabstandes von 100 m im RROP wird diese Aussage präzisiert und zum anderen soll damit ein Hinweis an die planenden Gemeinden verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen.“

Das im Regionalen Raumordnungsprogramm formulierte Ziel, dass künftige Bebauung einen Abstand von 100 Meter zum Wald einzuhalten hat, präzisiert den genannten Grundsatz des Landes aus dem LROP, bricht diesen auf die Belange des Landkreises Aurich als unterbewaldete Region herunter und stellt die vorhandenen Waldgebiete unter einem über die Landesplanung hinaus gehenden Schutz.“ (RROP Aurich, Begründung, Seite 103)

Diesem Ziel steht die städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wiesmoor entgegen, die für das Plangebiet im „Städtebaulichen Rahmenplan“ von 2019 eine Erweiterung des Gewerbeflächenangebots vorgesehen hat und mit dem Bebauungsplan D 11 dieses Ziel als Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes realisieren möchte. Da das zu erweiternde Gewerbegebiet im Osten an der Oldenburger Straße anliegt, kann es nur nach Westen und Süden erweitert werden und rückt damit bis an die Grenze der 12 ha großen Waldfläche im Westen des Plangebietes heran (siehe Abb. 03).

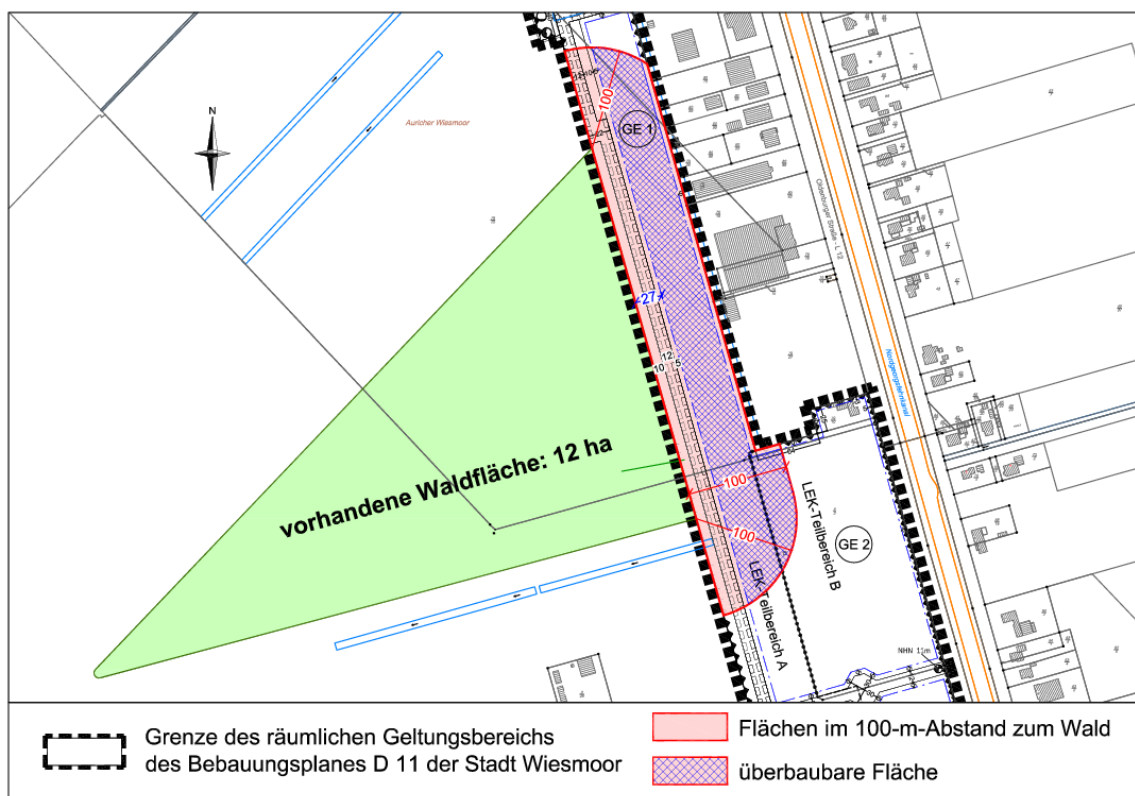


Abb. 5: Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans im 100 m-Abstandsradius zum Wald

4 Zielkonforme Alternative

Aufgrund der schmalen Nord-Süd-Ausrichtung hat das Plangebiet auf Höhe der angrenzenden Waldfläche nur eine Breite von 75 m. Eine zielkonforme Bauleitplanung mit 100 m Abstand der Bebauung zum Wald würde bedeuten, dass eine Fläche von 44.746 m² Größe mitten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bebaut werden kann. Das entspricht ca. 18,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Eine sinnvolle Gebietsentwicklung an dieser Stelle der Stadt Wiesmoor wäre damit nicht möglich.

Ein ähnlich geeigneter Alternativstandort bietet sich aber nicht an, weil die räumliche Lage des Plangebietes für die Ausweisung neuer bzw. die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen durch ihre Stadtrandlage und eine gute verkehrliche Anbindung günstige städtebauliche Voraussetzungen hat, die an anderer Stelle der Stadt Wiesmoor in dieser Konstellation nicht gegeben sind.

5 Begründung für ein Zielabweichungsverfahren

5.1 Raumordnerische Vertretbarkeit einer Abweichung vom Ziel der Raumordnung

5.1.1 Vorliegen einer (unbeabsichtigten) Planungslücke

Mit der Aufgabe der Wiesmoor-Gärtnerei ist eine große Fläche im zentralen Bereich der Stadt Wiesmoor brachgefallen und steht damit für neue städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung. Im Jahr 2019 wurde der „Städtebauliche Rahmenplan Wiesmoor“ erstellt, der die Entwicklungsziele und Nutzungspotenziale der einzelnen Flächen definiert und darstellt (SWECO, Stand 05.04.2019). In diesem Rahmenplan sind die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung als „Entwicklungsbereich: Erweiterung Gewerbegebiet Oldenburger Straße (L 12)“ vorgesehen.

Das Brachfallen der ehemaligen Gärtnereifläche von großem Umfang im unmittelbarer Nähe zum Zentralen Ort ist zudem für den Landkreis Aurich einmalig und als solche zum Zeitpunkt der Aufstellung des RROP nicht absehbar. Vergleichbare Brachflächen im Landkreis Aurich, wie die ehemalige Fehn-Kaserne in Wiesmoor, die ehemalige Blücher-Kaserne in Aurich oder das Doornkaatgelände in Norden, sind im Gegensatz zum Gärtnereigelände bebaut und im jeweiligen Flächennutzungsplan bereits mit neuen Nutzungsdarstellungen überplant (Wohnbaufläche, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Kerngebiet). Die vorliegende Gärtnereifläche dagegen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor als Fläche für die Landwirtschaft und für Sonderkulturen dargestellt.

Eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei entspricht dem Grundsatz der Raumordnung des LROP Kap. 3.1.1 Ziff. 04 Satz 2, nach dem „*flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen*“ sollen; „*dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden.*“

5.1.2 Zulässigkeit einer Raumordnungsplanung, die das Vorhaben ermöglicht hätte (Planbarkeit)

Wäre im RROP bei früherer Kenntnis der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wiesmoor eine Ausnahme formuliert worden, dass das 100 m – Abstandsziel nicht bei der

Revitalisierung von Brachflächen anzuwenden ist, wäre das Ziel bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehend.

5.1.3 Raumverträglichkeit der mit der Zielabweichung verfolgten Planung oder Maßnahme

Hinsichtlich der Raumverträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist die Einzelhandelsthematik von Bedeutung. Gemäß den Vorgaben der Raumordnung sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden, dem Entstehen von raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Zentralen Orte ist planerisch entgegenzuwirken. Im Bebauungsplan D 11 der Stadt Wiesmoor wird der Einzelhandel beschränkt auf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² und folgendem nahversorgungsrelevantem Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen als Schnittblumen und kleine Gebinde sowie zoologischer Bedarf. Die vorgesehenen Beschränkungen zum Einzelhandel dienen der Vermeidung weiterer Zielverstöße bzw. der Herstellung der Vereinbarkeit mit den weiteren Zielvorgaben der Landesplanung.

Zur Klärung der Umweltauswirkungen der Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung verursacht werden, die nicht durch geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können. Somit ist die Planung auch hinsichtlich der Umweltauswirkungen raumverträglich.

5.1.4 Raumordnerische Vertretbarkeit bei Vorgriff auf eine laufende Änderung oder Aufhebung des betroffenen Ziels

Eine Änderung oder Aufhebung des RROP Aurich oder einzelner raumordnerischer Ziele liegt derzeit nicht vor.

5.2 Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung

5.2.1 Ermittlung der Grundzüge der Planung anhand der verfolgten Sicherheits-, Ordnungs- und Entwicklungsinteressen in dem vom Vorhaben betroffenen räumlichen Bereich

In der Begründung zum RROP Aurich werden folgende Gründe für einen angemessenen Abstand zum Waldrand aufgelistet: die Verkehrssicherungspflicht, die Erhaltung des Landschaftsbildes und der Schutz der Natur, die Einhaltung von Sicherheitsabständen bei der Holzernte und bei Sturmwurf, die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile (Schatten, Laub) und die Erhaltung der Walderschließung (RROP Aurich, Begründung zu Kap. 3.3.2.2 Ziff. 01, Seite 101).

Alle diese Gründe werden auch mit einem Abstand von 30 m zwischen Waldrand und Baugrenze erfüllt:

- Die allgemeine Verkehrssicherheit ist gewährleistet. Die Einhaltung von Sicherheitsabständen bei der Holzernte und bei Sturmwurf ist mit 30 m Mindestabstand zwischen Waldrand und Bebauung gegeben. Bei dem 12 ha großen Wald handelt es sich um einen „Sonstigen Birken- und Kiefern-Moorwald“ (WVS, Nr. 1.15.3 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen), der im Wesentlichen aus Sand- und Moor – Birken besteht. Diese Baumarten erreichen

eine Höhe von max. 10 - 20 m (Moor-Birke) und 18 – 25 m (Sandbirke). Am östlichen, dem Plangebiet zugewandten Waldrand befinden sich in den Nord- und Südecken auch einige standortfremde Rotfichten, die auf dem vorliegenden Standortboden eine Höhe von max. 20 – 25 m erreichen. Der Abstand von 30 m zu möglichen Gebäuden garantiert im Fall eines Windbruchs einen für die Verkehrssicherheit ausreichend großen Abstand.

- Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen Gewerbe- und Gewächshausgebiete und der bereits zerstörten und überformten naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit bereits von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Umsetzung der Planung in ein Gewerbegebiet stellt somit nur eine geringe Abstufung in der Landschaftsbildbewertung dar. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden daher als nicht erheblich bewertet.
- Der Wald ist aus einer ursprünglich mit Azaleen und Rhododendren angepflanzten Parkanlage hervorgegangen. Es handelt sich somit um einen kulturgeprägten Waldrand, der im Vergleich zu natürlichen oder naturnahen Waldrändern eine eher geringere Lebensraumvielfalt und eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung hat. Von dem Gewerbegebiet können Auswirkungen wie Lärm-, Licht-, Geruchs- oder Staubemissionen ausgehen, die aber keine erheblichen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Waldrandes darstellen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes D 11 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich sowie mit den Niedersächsischen Landesforsten abgestimmt.
- Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile (Schatten, Laub) sind bei einem Abstand von 30 m nicht zu erwarten.
- Die Waldfläche kann problemlos von Norden, Süden und Osten erschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Waldbewirtschaftung entsteht durch die Planung nicht.

5.2.2 Kein Entstehen neuer Konflikte

Der durch die planerische Abwägung im Rahmen der Erstellung des RROP geschaffene Interessenausgleich wird durch eine Zielabweichung nicht gestört, da dieses Vorhaben bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich sowie mit den Niedersächsischen Landesforsten abgestimmt wurde (siehe oben). Es sind seitens der für Waldflächen zuständigen Behörden keine neuen Konflikte zu erwarten.

5.2.3 Kein Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte; Ausschluss einer Präzedenzwirkung

Ein Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte und eine aus der Zielabweichung folgende Präzedenzwirkung sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Plangebiet um eine atypische und einmalige Beschaffenheit von Brachflächen handelt. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei in Wiesmoor sind (inzwischen) größtenteils unbebaut und aufgrund ihrer vorherigen Nutzung keine typischen Brachflächen, da es sich hier um eine ehemalige Gärtnereifläche von großem Flächenumfang in der unmittelbaren Nähe zum Zentralen Ort Wiesmoor handelt. Aufgrund dieser einmaligen räumlichen Situation wird eine Zielabweichung im vorliegenden Fall keine unerwünschten Folgefälle verursachen.

5.2.4 Keine Durchbrechung eines gesamträumlichen Konzepts

Das Vorhaben stellt keine Abweichung von einem gesamträumlichen Planungskonzept dar. Mit der beantragten Zielabweichung wird kein Vorrang- oder Eignungsgebiet berührt und es wird nicht in das zentralörtliche Gefüge von Funktions-, Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitserwägungen eingegriffen.

5.2.5 Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung bei Vorgriff auf eine laufende Änderung oder Aufhebung des betroffenen Ziels

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich ist vom Kreistag des Landkreises Aurich gemäß § 5 Abs. 5 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) in der Fassung vom 06.12.2017 (Nds. GVBl. S. 456) in seiner Sitzung am 19.12.2018 als Satzung beschlossen worden und mit Bekanntmachung vom 18.10.2019 in Kraft getreten. Eine Änderung oder Fortschreibung des RROP, Kap. 3.2.2.2, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

6 Zusammenfassung

Die Stadt Wiesmoor plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“ die Entwicklung und Erweiterung eines Gewerbegebietes an der Oldenburger Straße.

Zur Realisierung dieses Vorhabens wird die Erteilung einer Genehmigung zur Abweichung von einem Ziel der Raumordnung beantragt.

Da die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes an den Rand einer 12 ha großen Waldfläche angrenzt und die festgesetzte Baugrenze einen Abstand von 30 m zum Waldrand hat, verstößt der Bebauungsplan gegen folgendes Ziel der Raumordnung:

Kap. 3.2.2.2 Ziff. 04 RROP Aurich:

„Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3ha einzuhalten.“

Es wird eine Zielabweichung beantragt, weil eine zielkonforme Bauleitplanung mit 100 m Abstand der Bebauung zum Wald bedeuten würde, dass ca. 18,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes nicht bebaut werden kann. Eine sinnvolle Gebietsentwicklung an dieser Stelle der Stadt Wiesmoor wäre damit nicht möglich.

Aufgrund der besonderen räumlichen Situation und der Atypik der Brachflächen (siehe Kap. 5.1.1 und 5.2.3) sieht die Stadt Wiesmoor im vorliegenden Fall eine ausnahmsweise vorzunehmende Abweichung von einem Ziel der Raumordnung als zulässig an.

Begründung für ein Zielabweichungsverfahren

- Da die Atypik der Fläche und die einmalige räumliche Situation des Vorhabens bei der Aufstellung des RROP Aurich noch nicht erwogen werden konnten, liegt eine unbeabsichtigte Planungslücke vor. Eine vom Raumordnungsprogramm abweichende Bewertung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist möglich.
- Eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei entspricht dem Grundsatz der Raumordnung des LROP Kap. 3.1.1 Ziff. 04 Satz 2, nach dem „flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen“ sollen; „dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden.“
- Aufgrund der im Rahmen der Bauleitplanung erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich sowie den Niedersächsischen Landesforsten bezüglich einer Ausnahme von der 100 m – Abstandsregelung zum Wald ist davon auszugehen, dass durch die Zielabweichung keine neuen Konflikte entstehen.

- Wäre im RROP bei früherer Kenntnis der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wiesmoor eine Ausnahme formuliert worden, dass das 100 m – Abstandsziel nicht bei der Revitalisierung von Brachflächen anzuwenden ist, wäre das Ziel bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehend.
- Die mit der Zielabweichung verfolgte Planung ist hinsichtlich der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse und hinsichtlich der Umweltauswirkungen raumverträglich.
- Eine Änderung oder Aufhebung des RROP Aurich, Kap. 3.2.2, liegt nicht vor bzw. wurde nicht bekannt gemacht.
- Mit dem Mindestabstand von 30 m zwischen Waldrand und Bebauung wird hinsichtlich der vorhandenen Baumhöhen die Einhaltung von Sicherheitsabständen bei der Holzernte und bei Sturmwurf gewährleistet.
- Die Umsetzung der Planung in ein Gewerbegebiet stellt nur eine geringe Abstufung in der Landschaftsbildbewertung dar. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden daher als nicht erheblich bewertet.
- Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht wird durch den Abstand von 30 m zwischen Waldrand und möglicher Bebauung gewährleistet.
- Die Waldfläche kann problemlos von Norden, Süden oder Osten erschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Waldbewirtschaftung entsteht dadurch nicht.
- Die mit dem im 100 m – Abstandsziel (RROP, Kap. 2.2.2) verfolgten Zielsetzungen (Verkehrssicherheit, Schutz des Landschaftsbildes und Schutz des Naturhaushalts im Wald) werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Ein Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte und eine aus der Zielabweichung folgende Präzedenzwirkung sind hinsichtlich der Atypik des Plangebietes nicht zu erwarten. Aufgrund der einmaligen räumlichen Situation wird eine Zielabweichung im vorliegenden Fall keine unerwünschten Folgefälle verursachen.
- Das Vorhaben stellt keine Abweichung von einem gesamträumlichen Planungskonzept dar. Mit der beantragten Zielabweichung wird kein Vorrang- oder Eignungsgebiet berührt und es wird nicht in das zentralörtliche Gefüge von Funktions-, Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitserwägungen eingegriffen.