

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Klipphausen

Talstraße 3

01665 Klipphausen

Tel. 035204/217 0

Fax 035204/217 29

Internet: www.klipphausen.de

E-Mail: gemeindeverwaltung@klipphausen.de



Auftragnehmer:

Planungsbüro Schubert

Architektur & Freiraum

Friedhofstraße 2

01454 Radeberg

Tel. 03528/4196 0

Fax 03528/4196 29

Internet: www.pb-schubert.de

E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, 20. Januar 2016

1 Planungsanlass

Nach Vorgabe des Baugesetzbuches muss jede Gemeinde für ihr Gebiet einen Flächennutzungsplan aufstellen.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich aus den für den Planungshorizont voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Klipphausen mit ihren Ortsteilen ergibt. Besondere Bedeutung hat der Flächennutzungsplan damit für die Ausweisung von neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich, mit denen die Kommune ihre Absicht zum Ausdruck bringt, diese Bereiche in einem überschaubarem Zeitraum durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Durchführung von Baulandumlegungen und den Bau der technischen Erschließung zu neuen Baugebieten zu entwickeln. Damit soll eine Informations- und Steuerungswirkung für andere Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung erreicht und gleichzeitig Baumaßnahmen, die der Realisierung von zukünftigen Planungen entgegenstehen oder diese erschweren, vermieden werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die TÖB aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Grundlage der Umweltprüfung bildete vor allem der Landschaftsplan der Gemeinde Klipphausen, Planstand 22.06.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 01.12.2015 mit seinen Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft sowie den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und Maßnahmen, außerdem die Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) und des Regionalplans Oberes Elbtal – Osterzgebirge (2009).

Wesentliches umweltrelevantes Thema war der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Diesem Belang wurde Rechnung getragen, in dem gegenüber der Vorentwurfsfassung die Baulandausweisungen deutlich zurückgenommen wurden. Für die Bauflächenentwicklung wurde der Eigenbedarf zugrunde gelegt und die Flächenausweisung begründet, indem Baulücken und freie Baulandpotenziale in B-Plänen geprüft wurden. Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, dass der Ersatzbedarf im Bestand realisiert wird. Der zusätzliche Bedarf ergibt sich aus geänderten Ansprüchen bzgl. Wohnformen, Platzbedarf und Haushaltgrößen und wurde in der Begründung zum FNP ausführlich dargelegt. Der ausgewiesene Umfang an Wohn- bzw. Mischbauflächen liegt unterhalb des rechnerisch ermittelten Bedarfs. Eine darüber hinaus gehende Reduzierung wird seitens der Gemeinde Klipphausen als nicht zielführend für die auf 10 bis 15 Jahre angelegte Flächennutzungsplanung angesehen, da bei der Umsetzung der Baulandentwicklung im Zeitraum des Planungshorizonts auch die jeweils tatsächliche Verfügbarkeit eine wichtige Rolle spielt, Eigentumsfragen im Rahmen der Flächennutzungsplanung jedoch unberücksichtigt bleiben. Da die raumordnerisch relevanten Standorte alle einer weiteren verbindlichen Bauleitplanung bedürfen, muss im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ohnehin der Planungsbedarf für die jeweilige Fläche dargelegt werden. Mit den im FNP vorgenommenen Ausweisungen behält sich die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum bei der zeitlichen Entwicklung der Bauflächen vor.

Im Flächennutzungsplan sind – abgeleitet aus dem Landschaftsplan - in umfangreicher Größenordnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die beabsichtigte Art der Flächennutzung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verursachen. Die geplanten Flächennutzungen sind sowohl einzeln als auch in der Summation nicht geeignet, den derzeitigen Umweltzustand im Plangebiet erheblich oder nachhaltig zu verschlechtern. Die Ziele der Landschaftsplanung sind berücksichtigt. Darüber hinaus ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass der vorliegende Flächennutzungsplan den Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht widerspricht.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes wird durch die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanung konkret formuliert.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klipphausen wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates ursprünglich bereits im Jahr 1994 begonnen. Mit Gemeinderats-Beschluss vom 19. Mai 2011 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wieder aufgenommen und mit Gemeinderats-Beschluss vom 04. September 2012 um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Triebischtal erweitert, das seit dem 01. Juli 2015 zur Gemeinde Klipphausen gehört.

Frühzeitige Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig durch Vorlage des am 06. Mai 2014 gebilligten **Vorentwurfes** mit Schreiben vom 20. Mai 2014 an der Planung beteiligt.

Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben, im Zeitraum vom 11. Juni bis 31. Juli 2014 sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zum Vorentwurf zu äußern.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung:

Folgende inhaltliche Schwerpunkte ergaben sich aus der frühzeitigen Behörden- und TÖB-Beteiligung:

- Forderung der Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung unter Verweis auf im Regionalplan verankertes Eigenentwicklungsgebot und einer auf den Eigenbedarf abgestellten Begründung des Bauflächenbedarfs
- Forderung der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte innerhalb des Gemeindegebietes
- Bedenken gegen Nutzungsdurchmischung und gegen die Ausweisung der Ortslagen als gemischte Bauflächen
- Bedenken gegen Bauflächenausweisungen in den Landschaftsschutzgebieten, da zwingende Inanspruchnahme nicht erkennbar ist
- Konflikte mehrerer Bauflächenausweisungen mit Vorranggebieten für Landwirtschaft
- Diskussion Vorzugsstandort für neue Oberschule (Vorentwurf mit 5 Varianten) und
- Diskussion Entwicklungsstandort für Wohnbebauung Scharfenberg (Vorentwurf mit 3 Varianten).

Inhaltliche Schwerpunkte der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Schreiben waren:

- der Wunsch nach zusätzlicher Bauflächendarstellung
- die Ablehnung neuer Windkraftanlagen am Standort Bayerhöhe
- Widersprüche gegen Darstellung von Grundstücksteilen mit besonderem Biotopschutz
- Beabsichtigte gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Möbelweltstandortes und der ehemaligen Stallanlage Ullendorf

Umgang mit den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung i.R. der Entwurfserstellung:

Der Umfang der Bauflächenausweisungen wurde überprüft und in größerem Umfang zurückgenommen. Sofern es städtebaulich vertretbar war, wurden kleinere Bauflächenarrondierungen ergänzt. Grundsätzlich wurde auf die Ausweisung von neuen Bauflächen in den Landschaftsschutzgebieten verzichtet, da die zwingende Inanspruchnahme nicht begründbar ist.

Auf der Grundlage der infrastrukturellen Ausstattung der Ortsteile wurden die Siedlungskerne Klipphausen/Sachsdorf, Taubenheim, Naustadt/Scharfenberg, Burkhardswalde sowie Miltitz festgelegt, die perspektivisch zentrale Funktionen im Gemeindegebiet übernehmen und an denen sich die Einwohnerentwicklung zukünftig konzentriert.

Die Vorranggebiete Landwirtschaft wurden mit einer Ausnahme - Erweiterung Gewerbegebiet Klipphausen – durch die Rücknahme der Baulandausweisungen beachtet. Für die ca. 15 ha umfassende Erweiterung des Gewerbegebietes Klipphausen wurde im April 2015 ein Antrag auf Zielabweichung bei der Landesdirektion Sachsen gestellt, da hierfür ein konkretes Erweiterungsinteresse einer im Gewerbegebiet ansässigen Firma vorliegt. Im Gegenzug hierfür wurde die im Vorentwurf enthaltene geplante gewerbliche Baufläche bei Ullendorf im gleichen Umfang zurückgenommen.

Als Oberschulstandort wurde die Fläche an der S 177 bei Ullendorf festgelegt.

An der Nutzungsdurchmischung in dörflichen Ortslagen wurde festgehalten.

Da die Gemeinde keine kommunale Steuerungsmöglichkeit für Windkraftanlagenstandorte hat, erfolgen im Flächennutzungsplan hierfür keine Flächenausweisungen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit Datum vom 13. Januar 2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 19. Januar 2015 mitgeteilt bzw. bezüglich des Einwandes der Bürgerinitiative Baeyerhöhe zum Standort Windenergie am 02. Februar 2015 per Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Entwurfsbeteiligung

Der **Entwurf** zum Flächennutzungsplan in der **Planfassung vom 22. Juni 2015** wurde mit Beschluss vom 07. Juli 2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10. August 2015 bis einschließlich 15. September 2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 21. Juli 2015 sowie vom 13. August 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Ergebnisse der Entwurfsbeteiligung:

Inhaltlicher Schwerpunkt der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Schreiben war erneut der Wunsch nach zusätzlicher Bauflächendarstellung.

Inhaltliche Schwerpunkte der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen waren erneut

- die Wohnbauflächenbedarfsermittlung
- der Umfang an Bauflächenausweisungen für Wohnen und Gewerbe
- der Hinweis auf das Konzentrationsgebot innerhalb der Gemeinde
- Bedenken gegen Nutzungsdurchmischung und gegen die Ausweisung der Ortslagen als gemischte Bauflächen
- Bedenken zum gewählten Oberschulstandort

Bezüglich der Erweiterung des Gewerbegebietes Klipphausen wurde einerseits von raumordnerischer Seite auf das Vorranggebiet Landwirtschaft als entgegenstehender Belang verwiesen, andererseits u.a. von der IHK und der kommunalen Wirtschaftsentwicklung ein stärkerer Fokus auf die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der zukünftigen Eigenentwicklung gefordert.

Ansonsten wurden Hinweise, v.a. zum Landschaftsplan, zu Schutzgebieten und zum Leitungsbestand abgegeben.

Umgang mit den Ergebnissen der Entwurfsbeteiligung:

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 12. Januar 2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen der Abwägung unterzogen.

Am Umfang der Bauflächenausweisungen, an der Darstellung der Dörfer als gemischte Bauflächen sowie am geplanten Oberschulstandort wurde festgehalten (Begründung s.u., Punkt 4). Lediglich die Bauflächen W 1 in Miltitz, W 1 in Burkhardswalde sowie die gewerbliche Baufläche im Bereich der Pappenfabrik Munzig wurden redaktionell ganz oder teilweise zurückgenommen, da höherrangiges Fachrecht bzw. eine rechtskräftige Satzung eine Bebauung der jeweiligen Teilflächen nicht zulässt.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 18. Januar 2016 mitgeteilt.

Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen / Klarstellungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevante Aspekte ergeben haben, die eine Änderung der Planfassung des Flächennutzungsplans mit nochmaliger Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig gemacht hätten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen wurde am 12. Januar 2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen beschlossen (Feststellungsbeschluss).

4 Gründe für die Nichtberücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige, in der Entwurfsbeteiligung benannte Planungsmöglichkeiten bestehen in

- a) der weiteren Rücknahme geplanter Bauflächen (Forderung Landratsamt, Raumordnung)
- b) der Aufnahme zusätzlicher Bauflächendarstellungen (IHK, private Antragstellung)
- c) der Darstellung nahezu aller vorhandenen Ortslagen als Wohnbauflächen
- d) dem Verzicht auf den ausgewiesenen Oberschulstandort, ggf. Verschiebung an andere Stelle.

Die o.g. Alternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt, stattdessen wurde an der aus folgenden Gründen festgehalten:

- a) weitere Rücknahme geplanter Bauflächen

An der methodischen Herleitung des Wohnflächenbedarfs und der Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen wird festgehalten, da Daten des Statistischen Landesamtes zugrunde liegen, deren Annahmen unter denen der Daten der Erlebnisregion Dresden liegen. Mit dem geringeren Ansatz wird dem sparsamen Umgang mit Flächen Rechnung getragen.

Der Umfang der Bauflächenausweisung beinhaltet ca. 15 ha Wohnbauland und ca. 11 ha gemischte Bauflächen, wobei sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Siedlungskerne Klipphausen, Taubenheim, Burkhardswalde und Scharfenberg/Naustadt sowie die Nachnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale in Ullendorf und Weistropp konzentrieren.

Für die Bauflächenentwicklung wurde der Eigenbedarf zugrunde gelegt und die Flächenausweisung begründet, indem Baulücken und freie Baulandpotenziale in B-Plänen geprüft wurden. Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, dass der Ersatzbedarf im Bestand realisiert wird. Der zusätzliche Bedarf ergibt sich aus geänderten Ansprüchen bzgl. Wohnformen, Platzbedarf und Haushaltgrößen und wurde in der Begründung zum FNP ausführlich dargelegt. Der ausgewiesene Umfang an Wohn- bzw. Mischbauflächen liegt unterhalb des rechnerisch ermittelten Bedarfs. Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Bauflächenausweisungen deutlich zurückgenommen.

Außerdem spielt bei der Umsetzung der Baulandentwicklung im Zeitraum des Planungshorizonts auch die jeweils tatsächliche Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle, da Eigentumsfragen im Rahmen der Flächennutzungsplanung noch keine Rolle spielen.

Da die raumordnerisch relevanten Standorte alle einer weiteren verbindlichen Bauleitplanung bedürfen, muss im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ohnehin der Planungsbedarf für die jeweilige Fläche dargelegt und die Raumordnungsbehörde erneut beteiligt werden. Mit den im FNP vorgenommenen Ausweisungen behält sich die Gemeinde einen Gestaltungsspielraum bei der zeitlichen Entwicklung der Bauflächen vor.

Seitens des regionalen Planungsverbandes wurde der gewählte Ansatz bereits im Vorentwurf bestätigt, so dass die Gemeinde Klipphausen die Auffassung vertritt, die regionalplanerischen Belange bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ausreichend berücksichtigt zu haben.

Die Gemeinde Klipphausen ist darüber hinaus gehalten, durch die Ausweisung geplanter gewerblicher Bauflächen für die Entwicklung der ansässigen Unternehmen Vorsorge zu treffen. Am Standort Klipphausen hat sich seit den 1990er Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt, das nahezu ausgelastet ist. Die hier ansässigen Firmen benötigen eine Entwicklungsperspektive, was sich in den der Ausweisung zugrunde liegenden Erweiterungsabsichten einer ansässigen Firma sowie mehreren weiteren diesbezüglichen Unternehmensplanungen zeigt. Mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen soll dem Bedarf der ansässigen Betriebe zumindest teilweise Rechnung getragen werden. Aufgrund der regionalplanerischen Belange (Vorranggebiet Landwirtschaft) lässt sich selbst dieser Bedarf nicht vollständig decken, so dass die Ausweisung geringer ist, als es der ortsangemessenen Eigenentwicklung der Gemeinde Klipphausen, wie sie sich im Jahr 2015 wirtschaftlich aufgestellt hat, entspricht. Im gesamten Gemeindegebiet sind hochwertige Ackerböden vorhanden.

Im April 2015 wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Da einerseits der Bescheid zum Zielabweichungsverfahren noch nicht rechtswirksam ist und andererseits ein enormer Erweiterungsdruck der ansässigen Firmen eine zusätzliche Bauflächenausweisung für Gewerbe erfordert, wird an der Bauflächendarstellung festgehalten.

b) Aufnahme zusätzlicher Bauflächendarstellungen

Insbesondere der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sind durch die Belange der Landwirtschaft (Vorranggebiete) und des Immissionsschutzes ggü. den bebauten Ortslagen Grenzen gesetzt. Die Darstellung der geplanten gewerblichen Bauflächen am Gewerbepark Klipphausen entspricht der Fläche, für die bei der Landesdirektion Sachsen ein Zielabweichungsverfahren beantragt wurde. Eine darüber hinaus gehende Flächenvorsorge ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten derzeit nicht möglich, wird in Abstimmung mit dem Regionalen Planungsverband im Zusammenhang mit der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans aufgrund des Erweiterungsbedarfs der im Gewerbegebiet ansässigen Firmen aber vorbereitet. Eine Flächenbevorratung an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird seitens der Gemeinde als nicht zielführend erachtet, da eingangs genannte entgegenstehende Belange nahezu das gesamte Gemeindegebiet betreffen und sich der Bedarf darüber hinaus vorwiegend unmittelbar aus dem an der Autobahnanschlussstelle Wilsdruff gelegenen Gewerbepark ergibt.

Durch die übergeordneten Behörden ist die Gemeinde Klipphausen gleichzeitig angehalten, stringent mit der Bestandsbauflächendarstellung umzugehen. Eine Ausweisung neuer Wohn- oder Mischbauflächen ist demnach nur gerechtfertigt, wenn ein Bebauungszusammenhang im Sinne eines Ortsteils besteht oder entwickelt werden soll.

Aufgrund der seit 2013 im Gesetz verankerten Verringerung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen musste die Gemeinde Klipphausen bereits zahlreiche Flächenausweisungen zurücknehmen. Im Gemeindegebiet stehen mit den Ausweisungen des FNP ausreichend Bauflächen für den Planungshorizont zur Verfügung, so dass die Aufnahme zusätzlicher Flächen als Bauland weder erforderlich noch möglich ist.

- c) Darstellung nahezu aller vorhandenen Ortslagen als Wohnbauflächen
Mit der Darstellung der historisch gewachsenen Ortslagen als gemischte Bauflächen wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die ortstypische Verbindung von Wohnfunktion mit Handwerk, Handel sowie landwirtschaftlichen Einrichtungen auch zukünftig zu erhalten. Eine Entmischung der Ortslagen (z.B. zu „Schlafdörfern“) wird seitens der Gemeinde generell nicht angestrebt. Eine gesunde Nutzungsdurchmischung soll gewahrt und dadurch die gewachsenen dörflichen Strukturen erhalten und entwickelt werden. Kleine Flächen wie z.B. in Naustadt sollen über eine Ergänzungssatzung dem gemischt genutzten Innenbereich angegliedert werden und benötigen daher selbst nicht unbedingt eine Nutzungsdurchmischung. An der Darstellung gemischter Bauflächen wird daher festgehalten.
- d) Verzicht / Verschiebung Oberschulstandort
Der Gemeinde Klipphausen ist bewusst, dass die anderen zunächst geprüften Standorte in die Ortslagen integriert und damit die Nachbarschaftsbelange besser berücksichtigt sind. Allerdings wurde im Planungsfortschritt zum Oberschulstandort ein Flächenbedarf von ca. 5 ha ermittelt, der an drei der vier Alternativstandorte nicht realisierbar ist. Unabhängig von der fehlenden Flächengröße werden die Flächen am Standort ehemalige Mittelschule Taubenheim bereits für die Erweiterung des Kindergartens, dessen Kapazitäten am bisherigen Standort nicht mehr ausreichend sind, benötigt, der Ausbau hat bereits 2015 begonnen (Fertigstellung 2016). Am flächenmäßig ausreichenden Alternativstandort Misch- und Gewerbegebiet Ullendorf (ehemals Möbelwelt) hat die Gemeinde Klipphausen trotz intensiver Bemühungen derzeit keine Möglichkeit, die Flächen zu erwerben. Der favorisierte Standort Röhrsdorf / Ullendorf ist auch nach Einschätzung des LRA der Standort, welcher bei Einrichtung einer Oberschule den größten Zuspruch erhält. Aus diesem Grund sowie aus Gründen der Standortgröße und der Flächenverfügbarkeit wird somit die Flächenausweisung für Gemeinbedarf Bildung am Standort Röhrsdorf/Ullendorf beibehalten.

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt nur mit ihrer südöstlichen Ecke an das Gewerbegebiet Röhrsdorf an. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der möglichen Konflikte aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet werden daher in der weiteren Standortdiskussion berücksichtigt und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend geprüft. Sofern erforderlich, werden im B-Plan Festsetzungen getroffen, die eine Einhaltung der Grenzwerte gewährleisten.