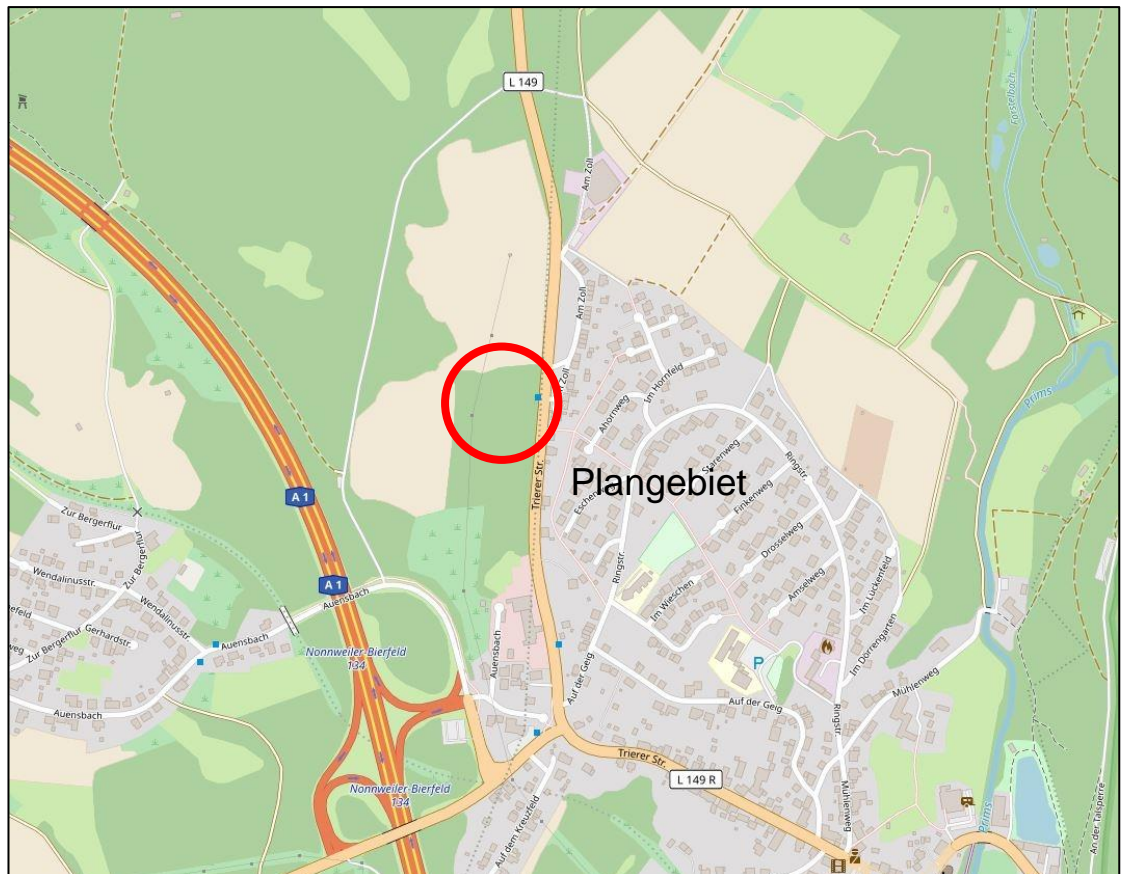


GEMEINDE NONNWEILER

Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der B 52“, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet (Quelle: © OpenStreetMap)

Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nonweiler
Völklingen, im Januar 2019



ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

1 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der B 52“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Ortsteil Nonnweiler gefasst.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung – Planungserfordernis

Aus den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich eine starke Einschränkung für die gewerbliche Nutzung der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes „An der B 52“.

Mit der vorliegenden Änderung soll die Möglichkeit für eine effizientere Bebauung der Flächen im nördlichen Teil geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der B 52“, 1. Änderung.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrechts vorbereitet oder begründet wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von Schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind demnach erfüllt. Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Den Festsetzungen und dem Verfahren der Bebauungsplanänderung liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH (agstaUMWELT GmbH), Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004¹ legt für den Bereich des Plangebietes keine Ziele der Raumordnung fest, so dass Konflikte mit den Zielen der Raumordnung nicht zu erwarten sind.

¹ Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung

LEP Siedlung Aus dem Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

FNP Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der B 52“ und damit den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als bestehende gewerbliche Baufläche dar. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsziel des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, kann dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan werden die an die bestehende gewerbliche Baufläche angrenzenden Flächen in Richtung Autobahn sowie in Richtung Hermeskeil als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3 LAGE IM RAUM

Lage im Raum Das Plangebiet mit einer Fläche von rund 0,7 ha liegt an der Ortsausfahrt von Nonnweiler Richtung Hermeskeil.

Erschließung Das Plangebiet kann über die direkt angrenzende Trierer Straße (L 149) an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Am Zoll“ ist rd. 100 m entfernt.

Da das Plangebiet erstmals baulich genutzt wird, ist der § 49a SWG anzuwenden.

Im Zuge der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes, muss überprüft bzw. projektiert werden, ob ggf. das Niederschlagswasser gesammelt und zentral versickert werden kann bzw. in ein angrenzendes Oberflächengewässer abgeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal in der Trierer Straße abgeleitet werden. Die Versorgung kann über die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle im Bereich der Trierer Straße gewährleistet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Mit der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Einschränkungen der Erschließung von benachbarten Privatflächen.

Für die verkehrliche Erschließung der weiteren Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes „An der B 52“ bzw. für die Grundstücke innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen enthält der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Festsetzung für eine Verkehrsfläche, welche in die Trierer Straße mündet. Diese Verkehrsfläche befindet sich südlich des aktuellen Plangebietes. Somit wird das Plangebiet zukünftig über zwei Seiten erschlossen sein. Zusätzlich kann das Gebiet zukünftig noch über die Straße „Auensbach“ erschlossen werden und damit direkt an die Autobahnanschluss Nonnweiler-Bierfeld angebunden werden.

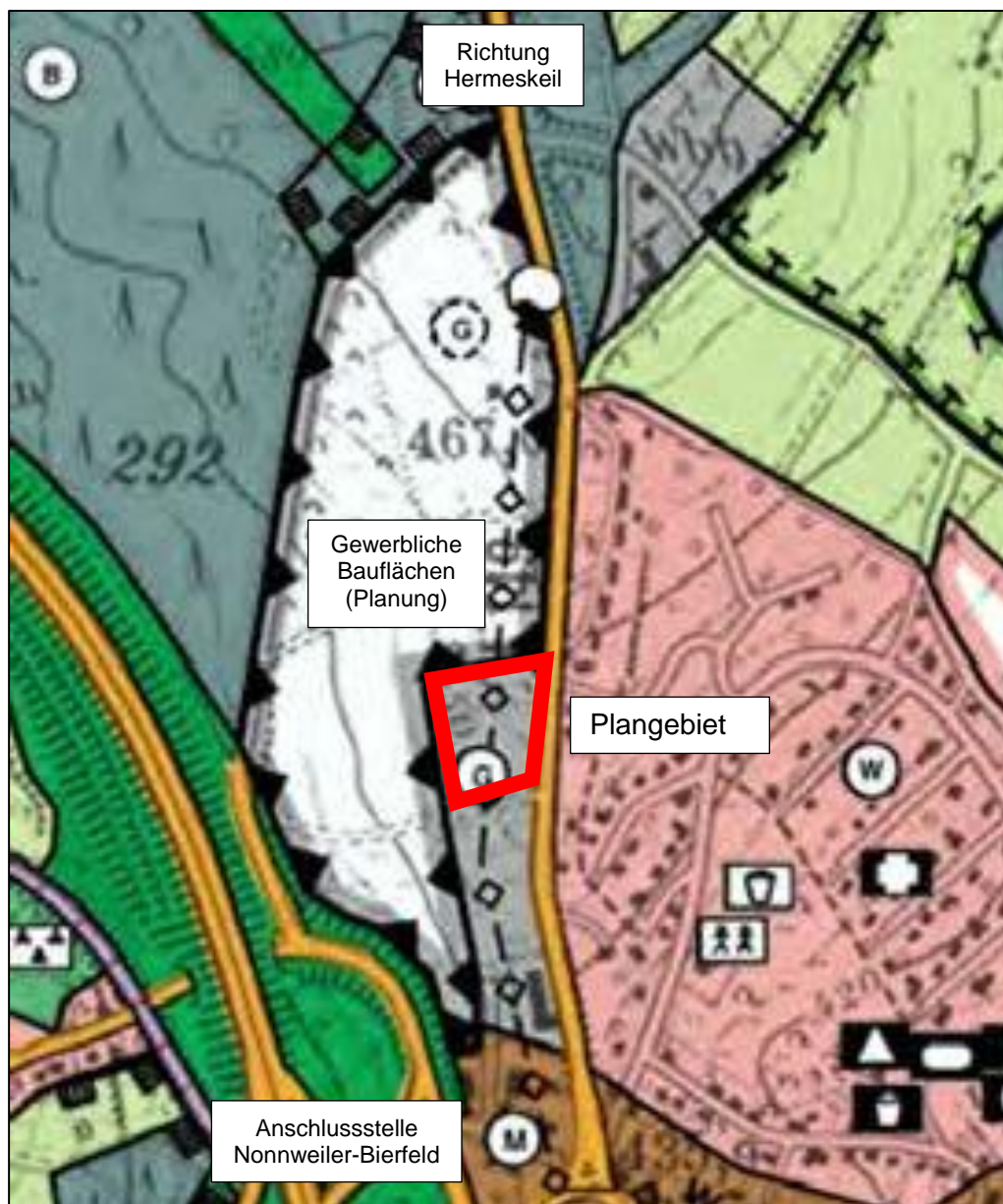


Abbildung: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler, genordet, ohne Maßstab

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Naturraum	„Hoch-und Idarwald“	/
Geologie/ Boden	Quartär (Lehm und Hangschutt)/ Parautochthone Deckschichten Altlasten sind nicht bekannt	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen entsprechender Hinweis zu Altlasten

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Wasser	Festgesteine aus oberem Muschelkalk, Rotliegendem oder Lagen des Karbon mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen; unversiegelte Flächen keine Wasserschutzgebiete; keine Oberflächengewässer	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen und zur Nutzung des Niederschlagswassers /
Klima	Rohbodenfläche bzw. Sukzessionsflächen/ Brachflächen mit angrenzenden Gehölzbeständen; keine ausgeprägten Kaltluft-/ Frischluftbahnen	entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Biotoptypen	Rohbodenflächen; entlang der Straße Sukzessionsflächen (Pioniergehölze auf ruderaler Wiesenbrache); Gehölzflächen und landwirtschaftliche Flächen angrenzend	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Fauna/ Flora	Sukzessionsflächen/ Brachflächen sowie die Gehölzflächen am Rand stellen potenzielle Lebensräume für Tierarten dar. Die Rohbodenflächen sind nur temporär vorhanden, sodass diese kaum als Habitat für planungsrelevante Arten etabliert werden können.	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; Lebensraumpotenzialabschätzung (siehe saP im Anhang); entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen
Schutzgebiete/-objekte	Keine Schutzgebiete/-objekte bekannt Naturpark „Saar-Hunsrück“ Keine geschützten Biotope; keine FFH-Lebensraumtypen	/ entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung /
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Landschaft wird größtenteils von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölzflächen sowie den angrenzenden Bebauungen bestimmt; westlich (außerhalb des Geltungsbereiches) verläuft eine Freileitungstrasse als Landschaftsbild störendes Element Entlang der Trierer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verkehrsfläche für einen Fuß- und Radweg vorhanden; das private Grundstück erfüllt keine Erholungsfunktion	entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechende Festsetzungen zu Ein-/ Ausfahrten
Siedlungsstrukturen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes „An der B 52“; südlich befinden sich bereits erste gewerbliche Ansiedlungen; westlich und nördlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an; östlich der Trierer Straße befinden sich Wohngebäude	entsprechende Festsetzungen u.a. zu den zulässigen Nutzungen
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	entsprechender Hinweis

Störfallbetrieb
(Seveso III)

Als Störfallbetriebe gelten Betriebe, die mit bestimmten Stoffen umgehen und von denen im Falle von Havarien neben Emissionen auch Gefahren ausgehen, etwa durch Brände und Explosionen.

Entscheidend sind dabei die zum Einsatz kommenden Stoffe, sodass ein Störfallbetrieb zwar vorrangig im Industriegebiet, aber auch in Gewerbegebieten als zulässig gelten kann. Demnach kann ein Störfallbetrieb alleine durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes -wie im vorliegenden Fall- nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Falle einer Ansiedlung sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Dort sind dann auch die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld zu berücksichtigen.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Teiländerung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen in Teilbereichen modifiziert werden. Die Grundkonzeption, der Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes, bleibt unverändert bestehen.

Dementsprechend bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend unverändert und werden entsprechend auch in den Änderungsbebauungsplan übernommen bzw. an die aktuellen Entwicklungen angepasst.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bei der Beurteilung der geplanten Festsetzungen, insbesondere auch der geänderten Festsetzungen, der Auswirkungen, Eingriffe, usw. ebenfalls zu berücksichtigen, da hierzu bereits eine Abwägung stattgefunden hat und eine jeweilige Nutzbarkeit auf Basis dieser Festsetzungen bereits gegeben ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleine Teilfläche des Gewerbegebietes „An der B 52“, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der B 52“ dabei auch nur einen Teil des zukünftigen Gewerbegebietes umfasst. Die Grenzen des zukünftigen Gewerbegebietes werden durch die Trierer Straße im Osten sowie die Bundesautobahn im Westen definiert. Im Süden ist der Gewerbepark bereits bebaut und in Richtung Norden wird sich die Bebauung bis auf Höhe des Wasserbehälters erstrecken. Da diese Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler bereits als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist die städtebauliche Entscheidung zur Entwicklung eines großen zusammenhängenden Gewerbeparks bereits getroffen worden.

Um eine möglichst großflächige und damit städtebaulich effiziente Ausnutzung im Industrie- und Gewerbegebiet zu erzielen, ist eine Untergliederung der gewerblichen Grundstücke und damit Erhaltung von Grün- bzw. Gehölzflächen innerhalb des Gewerbeparks nicht möglich.

Im Zuge der weiteren Erschließung bzw. Bebauung wird das Plangebiet damit zukünftig sowohl in nördliche, westliche als auch südliche Richtung von Industrie- und Gewerbebetrieben umfasst sein. Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, sollen sich entlang der Trierer Straße auch nur nicht wesentlich störende Betriebe ansiedeln, um damit erhebliche Auswirkungen zu den an der Trierer Straße vorhandenen Wohngebäuden zu vermeiden. Damit können aber auch die Flächen in Richtung Autobahn sowie Hermeskeil zukünftig Gewerbebetrieben mit höheren Immissionen zur Verfügung gestellt werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird, teilweise auch in Anlehnung an der Festsetzung, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten waren, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die allgemein zulässigen Betriebe, Nutzungen und Anlagen aus der Baunutzungsverordnung werden dabei unverändert übernommen.

Auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bzw. der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gewerbepark werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Damit können immissionsschutzrechtliche Einschränkungen verringert werden bzw. die Ansiedlung von Störfallbetrieben ermöglicht werden. Ungeachtet davon sind im Plangebiet nur nicht wesentliche störende Betriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig. Dies ist notwendig, um die angrenzenden Wohngebäude entlang der Trierer Straße vor erheblichen Auswirkungen zu schützen.

Bei den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke handelt es sich ebenfalls um stöempfindliche Nutzungen, welche zu Nutzungseinschränkungen auf den gewerblichen Flächen führen würden. Damit diese Flächen zukünftig besser vermarktet und genutzt werden können, werden die v.g. Anlagen ausgeschlossen. Bei diesen Anlagen werden auch meistens keine bzw. nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort geschaffen, so dass dies dem gemeindlichen Ziel entgegensteht.

Vergnügungsstätten können Auslöser für die Verdrängung traditioneller Gewerbe- und Industriebetriebe sein und zu einem Trading-Down Prozess führen. Zudem werden durch die Häufung unzumutbare milieubedingte Störungen befürchtet. Darüber hinaus soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisspiegels verhindert werden. Vor diesem Hintergrund wurden diese als nicht zulässig erklärt.

Ebenso wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/ Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan nicht zulässig sind. Die Begründung hierfür ist analog zu den Vergnügungsstätten.

Ferner wird festgesetzt, dass Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, sofern diesen Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen baulich funktional untergeordnet sind und lediglich eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Der Ausschluss begründet sich mit dem raumordnerischen Grundsatz (53) wonach innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden sollen. Es gilt der Gewerbevorrang um Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Der Standort besitzt zudem keine zentralörtliche Lage, welche eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel begründen würde.

Zur Stärkung der Betriebe soll jedoch die Möglichkeit von untergeordneten und betriebszugehörigen Verkaufsflächen ermöglicht werden (z.B. Autowerkstatt mit Verkauf). Gaststätten können als Ergänzungseinrichtungen zur Versorgung des Gewerbebereichs zugelassen werden (z.B. Kantinen, Imbiss, u.ä.). Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass nach § 1 Abs. 9 BauNVO Gaststätten nur als Versorgungseinrichtung des Gewerbebereichs (z.B. Kantine und Imbiss) zugelassen werden können.

Im Gemeindegebiet Nonnweiler sind Flächen für die Betriebe, Anlagen und Nutzungen vorhanden, welche im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

*Art der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich einer späteren Bebauung wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung des wirksamen Bebauungsplans.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante) hingewirkt. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe ist die bauliche Entwicklung, im Vergleich zu den derzeitigen Festsetzungen, klar definiert bzw. eingeschränkt.

<i>Bauweise</i>	Innerhalb der Gewerbegebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird derart definiert, dass eine Grenzbebauung zulässig ist und die Gebäude 50 m über- und unterschreiten dürfen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine flexible und effiziente Bebauung der zukünftigen Grundstücke gewährleistet und den Grundstückseigentümern damit größere Spielräume gewährt.
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung des Baufensters wird den zukünftigen Betrieben genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht.
<i>Flächen für Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.</p> <p>Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass die Nutzung von regenerativen auch im Hinblick auf den Klimawandel gefördert werden sollen.</p>
<i>Verkehrsflächen</i>	Um eine Erschließung des Plangebietes auch ohne aufwändige Erschließung des gesamten Gewerbegebietes umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass eine Anbindung an die angrenzende Trier Straße zulässig ist. Um den Verkehrsfluss auf der Trierer Straße jedoch nicht unnötig zu behindern, wird festgesetzt, dass nur zwei Zufahrten zulässig sind.
<i>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</i>	Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dadurch wird sichergestellt, dass vorkommende (meist synanthrope) Tierarten auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitate vorfinden.
<i>Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	Zum Erhalt von Lebensräumen für Tiere wird festgesetzt, dass Bäume die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitsstand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
<i>Festsetzungen nach Landesrecht</i>	<p>Da die Grundstücke zum ersten Mal bebaut bzw. versiegelt werden ist nach § 49a SWG das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.</p> <p>Bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan sind die späteren Nutzungen bzw. der tatsächliche Versiegelungsgrad noch nicht bekannt. Auch sind die einzel-</p>

nen geplanten Maßnahmen, zur Nutzung bzw. zum Rückhalt des Niederschlagswassers noch nicht bestimmbar. Diese Festlegungen des genauen Umgangs mit dem Niederschlagswasser würden auch zu einer starken Einschränkung für die zukünftigen Nutzer führen und ihnen die Umsetzung von anderen und besseren Optionen nehmen.

Auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung des gesamten Gewerbeparks wird daher die Möglichkeit eingeräumt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Maßnahmen festzulegen bzw. den nachfolgenden Nachweis zu erbringen.

Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden und das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser zugeführt werden.

Der Nachweis nach DWA 153 ist zu führen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

*Nach anderen gesetzlichen
Vorschriften getroffene
Festsetzungen*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. sind die angrenzenden Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Vor dem Hintergrund einer möglichst flexiblen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen kann ggf. der Abstand zu Waldflächen nicht eingehalten werden.

Die Eigentümer der von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücke haben demnach entsprechende Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes würden diese Flächen ohnehin in Anspruch genommen werden. Der abgängige Waldbestand wäre dann nach § 9 Landeswaldgesetz durch Erstaufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der B 52“. Die westlichen Grenzen sind dabei deckungsgleich. Die östliche Grenze wird durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche bestimmt. Da hier keine Änderung der Festsetzungen notwendig ist, wird dieser Bereich nicht mit in die vorliegende Planung aufgenommen. Die nördliche Grenze bildet eine Gehölzfläche, welche derzeit für eine Bebauung noch nicht vorgesehen ist und erst im Zuge der weiteren Erschließung des Gewerbegebietes überplant wird. Südlich befindet sich eine Verkehrsfläche für die Erschließung der weiteren Flächen im Gewerbegebiet. Da das Plangebiet jedoch direkt an die angrenzende Trierer Straße angebunden werden kann und die Erschließungsmaßnahmen für die weiteren Flächen derzeit nicht projektiert sind, bildet die Verkehrsfläche die südliche Grenze.

Hinweise

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6 SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortentscheidung Zunächst ist festzuhalten, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, an dessen grundsätzlichen Zielsetzungen auch weiterhin festgehalten wird.

Die Standortentscheidung wurde bereits bei Aufstellung des vorhandenen Bebauungsplans getroffen bzw. wurden diese im Rahmen des Flächennutzungsplans, auch durch die Darstellung der angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen, manifestiert.

Die Festsetzung für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ist daher bereits getroffen.

Innerhalb des Planungsraumes werden im Zuge der Bebauungsplanänderung in einigen Bereichen Festsetzungen geändert oder neu getroffen, durch welche eine bessere Nutzbarkeit der Flächen erreicht werden kann.

0-Variante

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass die Festsetzungen der rechtskräftigen Planung nach wie vor umgesetzt werden könnten. Auf Grundlage dieser Festsetzungen wäre jedoch die gewerbliche Bebauung stark eingeschränkt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung können grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange verbunden sein. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für diejenigen Festsetzungen, die entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden, ist eine Abwägung im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes bereits erfolgt. Auf diese Festsetzungen wird an dieser Stelle daher nicht mehr eingegangen.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

Bei der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wurde auch dem Belang nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen. So sind entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Baugebiet weiterhin nur nicht störende Betrieb, Nutzungen und Anlagen zulässig.

Durch die möglichen Nutzungen im Plangebiet wird Verkehr induziert. Dieser kann jedoch von der Trierer Straße (Landstraße) ohne erhebliche Beeinträchtigungen aufgenommen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Wohnverhältnisse im Umfeld durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Ferner wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Richtlinien zum Arbeitsschutz eingehalten werden.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung/
soziale u. kulturelle
Bedürfnisse/ Kirchen*

Dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kann im vorliegenden Plangebiet nicht entsprochen werden, da dies dem Entwicklungsziel, das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben ist, widersprechen würde. Für die Ausweisung neuen Wohnbaulandes steht die Fläche somit nicht zur Verfügung.

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Für Wohnungen sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen stehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen zur Verfügung.

*Belange von Sport,
 Freizeit und
 Erholung*

Für den Belang Sport sind im Gemeindegebiet andere Flächen vorhanden.

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktion.

*Erhaltung/ Umbau
 vorh. Ortsteile /
 zentrale Versorgungs-
 bereiche*

Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

*Orts-/
 Landschaftsbild*

Für das Plangebiet ist bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximalen baulichen Höhe wird dem Belang Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Es ist davon auszugehen, dass mit den getroffenen Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen, insbesondere, da die vorhandenen Festsetzungen eine höhere Bebauung ermöglicht hätten.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Mit den getroffenen Festsetzungen kann es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Mit vorliegender Änderung wird das Baugebiet jedoch nur im geringen Umfang angepasst, so dass davon auszugehen ist, dass keine erhebliche Auswirkungen auf die Flora und Fauna zu erwarten sind. Die entfallenden Lebensraumstrukturen besitzen nur eine geringen bis durchschnittliche ökologische Wertigkeit, wobei der zusätzliche Flächenverlust durch die Neuplanung vergleichsweise gering ausfällt. Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten des Anh. IV FFH-RL können ausgeschlossen werden, vgl. Anhang 1.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung wird ein in Teilen bereits festgesetztes Gewerbegebiet im geringen Umfang erweitert, um dieses effizient nutzen zu können, so dass keine neuen Flächen beansprucht werden müssen.
Boden/ Wasser	In den Untergrund und den Boden wird im Bereich der baulichen Anlagen eingegriffen. Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden übernommen, so dass nur in einem sehr geringen Umfang zusätzliche Flächen versiegelt werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird auch sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommt. Für die neue Bebauung sind die Vorgaben aus dem § 49a SWG anzuwenden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.
Luft/ Klima	Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich zu bewerten, da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits in weiten Teilen ein Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes vorsieht. Mit der Festsetzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass ein Teil der Flächen weiterhin unversiegelt bleibt. Damit können diese unversiegelten Flächen weiterhin ihre Funktionen für die

Faktoren	Auswirkungen
	Frisch- und Kaltluftproduktion sowie für das lokale Klima erfüllen.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Aufgrund der vorhandenen Festsetzungen ist das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern bereits beeinträchtigt. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen durch die vorliegende Änderung sind daher nicht zu erwarten. Vielmehr kann mit der vorliegenden Änderung gewährleistet werden, dass die Flächen effizienter bebaut werden und damit keine anderen Flächen beansprucht werden müssen.
Landschaft	Aus den zukünftig zulässigen Nutzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Potenziale hervorgerufen, da diese weitestgehend nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig sind.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.
Natura 2000-Gebiete	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Im Rahmen des Betriebes der zulässigen Nutzungen kann es zu Störungen bzw. Unfällen kommen, welche Auswirkungen auf die o.g. Faktoren haben könnten. Diese Nutzungen wären nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan heute auch bereits zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen schwere Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind.

Eine rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht durchgeführt, da mit der Änderung des Bebauungsplanes die bereits zulässigen Eingriffe nur unwesentlich verändert werden.

*Belange der
Wirtschaft/
Arbeitsplätze*

Im Bebauungsplan wird u.a. die Nutzbarkeit der Flächen verbessert.

Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die möglichen Betriebe schaffen neue Arbeitsplätze, was grundsätzlich sehr positiv zu beurteilen ist.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forst- oder landwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Auswirkungen auf informelle Planungen sind von der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten bestehenden gewerblichen Baufläche. Auswirkungen auf die angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen sind nicht gegeben.

Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend Platz im Plangebiet geschaffen wird (Stellplätze im Plangebiet allgemein zulässig).

Mit den zukünftigen Nutzungen wird zusätzlicher Verkehr induziert. Da die gewerbliche Nutzung der Flächen nach dem derzeitigen Bebauungsplan jedoch bereits zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Änderungen keine erheblichen Veränderungen der Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Zufahrten in Richtung Trierer Straße wird sichergestellt, dass der Verkehrsfluss nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

Flüchtlinge/

Asylbegehrende

Das Plangebiet liegt in einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebiet, daher sind keine Baugebiete für mögliche Wohnnutzungen zulässig bzw. festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Gemeindegebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bestehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche
 Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Tabelle: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld Nutzung als Jagdhabitat möglich

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
weitere Säugerarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich Im direkten Umfeld sind potenzielle Habitate für den Neuntöter vorhanden Es existieren jedoch keine Nachweise für das Plangebiet oder die direkte Umgebung
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich jedoch keine geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Grundsätzlich bietet das Plangebiet als ruderale Brachfläche eher unspezifischen und allgemein häufigen Arten gute Habitatbedingungen. Anspruchsvollere Arten werden sich aufgrund fehlender Strukturelemente und der unmittelbar angrenzenden Straße kaum innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbaren Umgebung einfinden.

Es ist möglich, dass im Rahmen der Bauarbeiten temporäre Habitate für planungsrelevante Arten geschaffen werden (Erdhaufen, Auf- oder Anschüttungen, besonnte Freiflächen, etc.). Diese werden allerdings kaum lange genug Bestand haben, um planungsrelevanten Arten wie z.B. der Zauneidechse, oder der Kreuzkröte ein Einwandern zu ermöglichen.

Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

*Quellen-
verzeichnis*

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albicus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.