

Mariahütte, Bereich Karl-Diehl-Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Nonnweiler,
Ortsteile Braunshausen / Kastel

VOR-
ENTWURF

07.10.2025



K E R N
P L A N 

Mariahütte, Bereich Karl-Diehl-Straße

Im Auftrag der:



Gemeinde Nonnweiler
Trierer Straße 5
66620 Nonnweiler

IMPRESSUM

Stand: 07.10.2025, Vorentwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	19
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	25

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Nonnweiler ist ein attraktiver Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Firma Diehl Defence ist in der Gemeinde an zwei Standorten ansässig. Zum einen am Maasberg (Ortsteil Bierfeld) und zum anderen im Bereich „Mariahütte“ (Ortsteile Braunshausen und Kastel).

Die beiden Produktionsstätten sind eng miteinander verbunden und beschäftigen zusammen rund 670 Mitarbeiter. Am Maasberg handelt es sich um ein modernes Produktions- und Integrationszentrum für High-Tech-Ausrüstung von Streitkräften. Im Fokus stehen die Fertigung und Endmontage von Lenkflugkörpern sowie Munition - von Einzelkomponenten bis hin zum funktionsfertigen Waffensystem. Am Standort Mariahütte, dem hier in Rede stehenden Standort, verfügt Diehl Defence über hochpräzise Metall- und Blechbearbeitungsanlagen. Die Einrichtung ist ausgelegt auf Klein- und Großfertigung von Verteidigungskomponenten und stellt mit CNC-Verfahren und modernen Fertigungslinien Bauteile für Flugkörper- und Munitionssysteme her.

Die Produktions- bzw. Auftragslage ist aufgrund gegenwärtiger Entwicklungen tendenziell steigend. Am Standort Maasberg sind die Erweiterungsmöglichkeiten dabei durch vergangene Planungsmaßnahmen und aktuell laufende Baumaßnahmen vollständig ausgeschöpft. Ein Handeln ist folglich, auch aufgrund des Wachstums am Maasberg sowie der Rolle als strategischer Partner der Bundeswehr, dringend notwendig. Dementsprechend werden am Standort Mariahütte Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten benötigt.

Um für Diehl Defence auch weiterhin strategisches Wachstum zu ermöglichen und damit auch die Arbeitsplätze im Saarland langfristig zu sichern, ist die geplante Nachverdichtung am Standort Mariahütte unerlässlich. Darüber hinaus kann durch die Erweiterung die bereits bestehende Infrastruktur des Werkes und vor allem die Anbindung an vorhandene Produktions- und Logistikaufwege effizient genutzt werden. Aufgrund der vernetzten Produktionsketten und den besonderen Anforderungen an spezifische Betriebsabläufe kommt eine Erweiterung des Betriebes nur an dieser Stelle infrage. Die hierfür benötigte Fläche

kann aufgrund der bestehenden Anlagen an keiner anderen Stelle aktiviert werden.

Im Zuge der Erweiterung bzw. der Vergrößerung der Produktion sollen auf dem Gelände auch ein Campus für Auszubildende und ein Besucherzentrum außerhalb des abgesperrten Bereiches entstehen, um Arbeitsprozesse zu erleichtern und den Gesamtstandort in einem ersten Entwicklungsabschnitt zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Es ist somit beabsichtigt, im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes durch weitere Hallen und Gebäude das Betriebsgelände zu erweitern bzw. nachzuverdichten.

Bebauungspläne existieren für die Fläche bislang nicht, auch nicht im Bereich der bestehenden Gebäude. In der Vergangenheit hat sich der historisch gewachsene Standort gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB entwickelt. Auf Basis der geltenden Beurteilungsgrundlage kann die geplante Nachverdichtung / Erweiterung am Standort „Mariahütte“ nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie städtebaulichen Ordnung des Standortes im Sinne der Weiterentwicklung und Bestandssicherung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Nonnweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/ LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Aufstellung des Bebauungsplans „Mariahütte, Bereich Karl-Diehl-Straße“ im „Regelverfahren“ beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 18,8 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt und mit der Erstellung des Umweltberichtes das Büro ARK Umweltplanung und -consulting - Dr. Joachim Weyrich, Piesbacher Straße 40, 66701 Beckingen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit überwiegend erfüllt.



Blick auf den Eingangsbereich des abgesperrten Betriebsgeländes am westlichen Ende der Karl-Diehl-Straße

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungskörpers von Braunshausen und nördlich des Siedlungskörpers von Kastel, direkt an der L 147.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, wie folgt, begrenzt:

- im Norden durch Gewässer (u. a. Eulensee und dazugehöriger Bach)
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der L 147,
- im Süden durch Freiflächen mit Gehölzstrukturen sowie
- im Westen durch die Prims samt Freiflächen mit Gehölzstrukturen

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit in erster Linie als Betriebsgelände mit zugehörigen Freiflächen, wie bspw. Parkplatz, dar. Daneben sind weitere Nutzungen wie Wohnen und Anlagen zu sozialen Zwecken innerhalb des Plangebietes zu finden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist insbesondere durch Frei- und Waldflächen geprägt. Entlang der L 147 besteht punktuell weitere Bebauung, weiter nördlich bzw.

südlich des Plangebietes auch weitere Gewerbenutzungen.

Die gesamte Fläche des Plangebietes befand sich ursprünglich im Eigentum der Firma Diehl. Zwischenzeitlich haben sich bei einigen wenigen Gebäuden die Eigentumsverhältnisse geändert. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die zügige Realisierung der Planung.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen ab, mit der Besonderheit, dass sich im Südwesten eine kleine Anhöhe (ehemalige Aufschüttung) befindet.

Die Topografie hat unter anderem im Hinblick auf die Höhenfestsetzung Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung ist über die bestehende Zufahrt im Nordwesten (Karl-Diehl-Straße) sichergestellt.

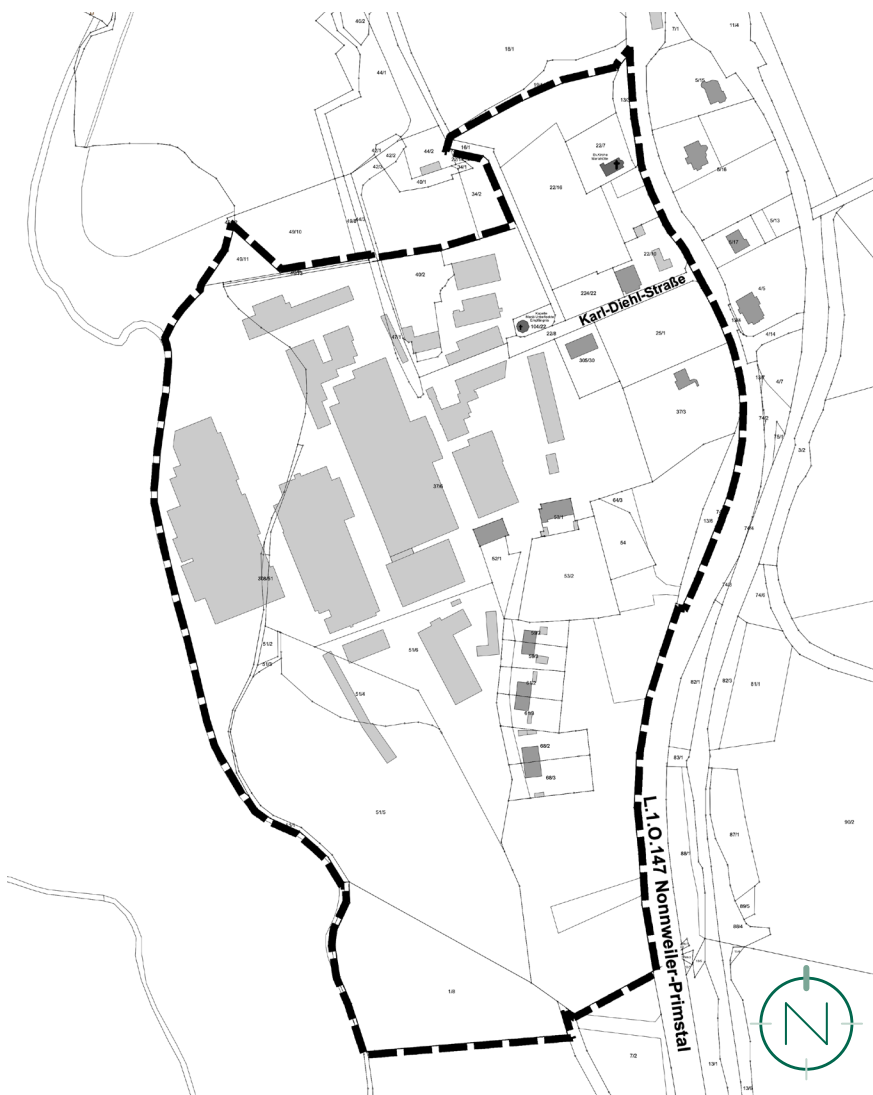
Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die direkt angrenzende L 147. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (AS 137 „Braunshausen“) der A 1 befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Mariahütte Werk“, welche sich direkt an der Einmündung der Karl-Diehl-Straße in die L 147 befindet. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten u. a. in Richtung Wadern und Hermeskeil.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die Karl-Diehl-Straße (östlicher Teilbereich) sowie gebietsinterne Straßen (westlicher Teilbereich).

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Innerhalb des Betriebsgeländes sind nutzungsbezogen geringfügige Änderungen am werksinternen Erschließungssystem im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauenden Flächen sind aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig gedrosselt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten („Prims“ westlich des Plangebietes). Eine entsprechende Einleitgenehmigung liegt vor. Die Vorhaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

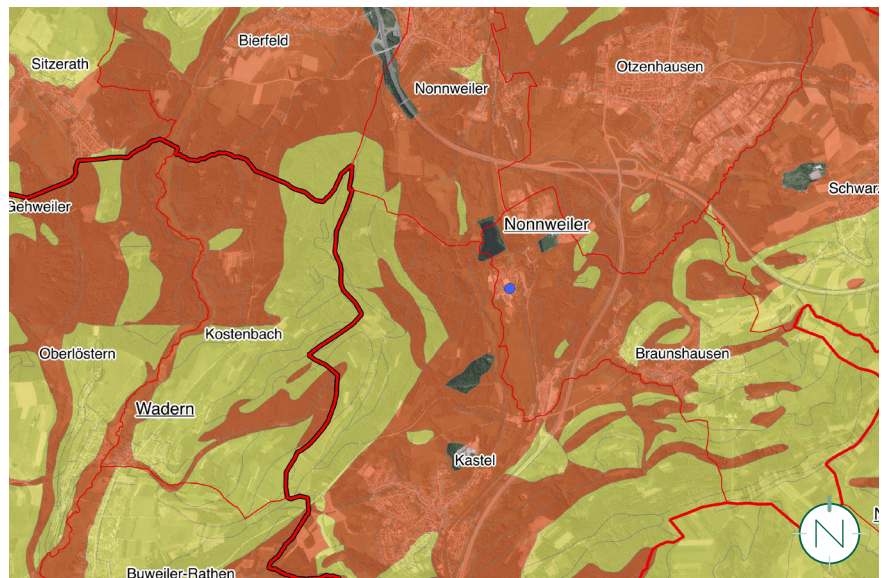
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 19.08.2025) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

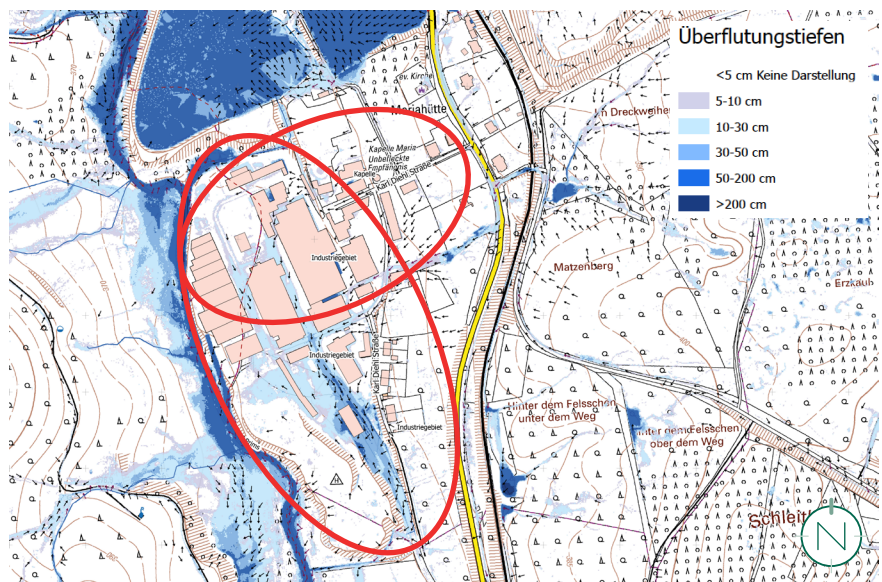
Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Nonnweiler können im Fall eines Starkregenereignisses bei $N = 50 \text{ mm/h}$ Wassertiefen bis zu 50 cm, punktuell sogar bis zu 2 m, innerhalb des Geltungsbereiches auftreten. Das Konzept sieht jedoch keine konkreten Maßnahmen für den Bereich des Plangebietes vor.

Dennoch gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 19.08.2025



Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Gemeinde Nonnweiler, Überflutungstiefen bei $N = 50 \text{ mm/h}$; Quelle: CAD Werkstatt, Stand: 30.08.2023

durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Im bestimmten Fällen, wie etwa bei der geplanten Erweiterung bzw. Nachverdichtung eines Betriebsgeländes, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Al-

ternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Anlage erforderlich (Produktionsketten, spezifische Betriebsabläufe). Im unmittelbaren Umfeld bestehen keine anderweitigen Flächen, die sich für die Erweiterung des Betriebsgeländes aufdrängen.

Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung von Optionen.

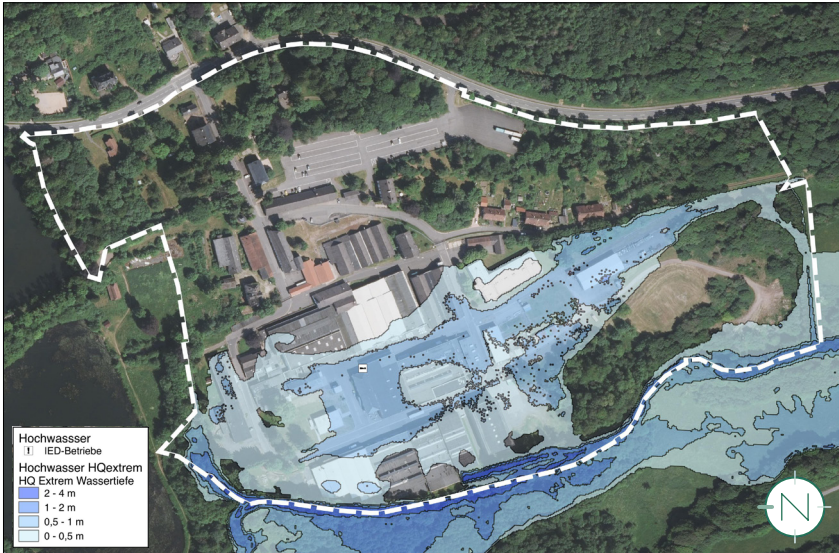
(weitere Ausführungen s. S. 4)



Blick auf den nordwestlichen Bereich des abgesperrten Betriebsgeländes

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	nicht-zentrale Gemeindeteile Braunschweig / Kassel, Nahbereich Grundzentrum Nonnweiler, Ländlicher Raum, nichtachsengebunden
Vorranggebiete	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen; entspricht dem Planvorhaben</p> <p>Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz. Randlich ragt das Vorranggebiet im Westen auch in den Geltungsbereich hinein. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine darstellerische Unschärfe handelt. Zudem wurden in diesem Bereich die Baufenster zurückgenommen und eine private Grünfläche festgesetzt, sodass eine künftige Bebauung der Randbereiche ausgeschlossen ist.</p>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung: Herausragender Standorte der Industriekultur und Denkmalgeschütztes Ensembles Darstellungen für den westlichen Randbereich des Geltungsbereiches (künftige Bebauung der Randbereich durch Zurücknahme der Baufenster und Festsetzung einer privaten Grünfläche ausgeschlossen; darstellerische Unschärfe) <ul style="list-style-type: none"> Neuordnung Landschaftsschutzgebiet Vogelschutzgebiete Offenhaltung der Flächen aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes Erhaltung und Entwicklung extensiver Grünlandnutzung Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz Freiraumaufwertung in Auen Auen als Leitlinien der Naherholung sichern extensive landwirtschaftliche Nutzung erhalten und entwickeln Offenhaltung der Flächen aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes landwirtschaftliche Nutzflächen keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich ein Geschütztes Biotop (GB-6407-0585-2015). Randlich liegt das Geschützte Biotop im westlichen Geltungsbereich. Es wurden in diesem Bereich die Baufenster zurückgenommen und eine private Grünfläche festgesetzt, sodass eine künftige Bebauung der Randbereiche ausgeschlossen ist. Es wurden außerdem Maßnahmen zum Schutz wertgebender Biotope im Bebauungsplan getroffen. Zudem wird davon ausgegangen, dass es sich um eine darstellerische Unschärfe handelt.
Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Unmittelbar neben dem Betriebsgelände befindet sich das mit VO v. 12.12.2017 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene NATURA 2000-Gebiet „Prims“. Bei der Ausweisung orientiert sich die Gebietsgrenze offenbar am bestehenden Sicherheitszaun. Betriebsgelände und Geltungsbereich liegen, künstlich aufgeschüttet, auch vollständig außerhalb des Auenbereiches, insofern sind wertgebende Auengesellschaften nicht direkt betroffen.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • In das Gebiet hineinreichende Effekte bei baulichen Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen werden im Rahmen einer in den Umweltbericht integrierten FFH-Vorprüfung näher beleuchtet. • HQ 100-Kulisse als faktisches Überschwemmungsgebiet reicht am westlichen Rand in den Geltungsbereich, nicht jedoch in das höher gelegene Betriebsgelände; Überschwemmungsbereiche befinden sich im Einleitbereich des Nutzwassergrabens (eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor) und im südwestlichen (ungenutzten) Abschnitt neben der Deponie; aus Gründen des Hochwasserschutzes ist dieser Bereich daher von allen Nutzungen frei zu halten, die den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern (Festsetzung als private Grünfläche bzw. Berücksichtigung bei der Festsetzung der Baufenster, so dass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird) • Teilweise Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).  <p>Hochwasserkarte HQ extrem, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 DSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich das Ensemble Mariahütte (Mariahütte, Karl-Diehl-Straße) i. V. m. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (im Sinne der §§ 1 ff. DSCHG SL) unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen, bedürfen der Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 DSchG SL). Gem. § 2 Abs. 3 DSchG SL ist auch die Umgebung eines Baudenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes.</p> <p>Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (bzw. in unmittelbarer Umgebung) sind denkmalgeschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble Mariahütte (Mariahütte, Karl-Diehl-Straße) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut • Karl-Diehl-Straße 4 (werksintern Nr. 63) • Karl-Diehl-Straße 5 • Karl-Diehl-Straße 8 / 9 (werksintern Nr. 11 / 12) • Karl-Diehl-Straße 10 / 11 (werksintern Nr. 13 / 14)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Karl-Diehl-Straße 12 / 13 (werksintern Nr. 15 / 16) • Karl-Diehl Straße (werksintern Gebäude Nr. 2) • Karl-Diehl Straße (werksintern Gebäude Nr. 9 / 10) • Karl-Diehl Straße (werksintern Gebäude Nr. 27 / 19 / 30) • Karl-Diehl Straße (neben werksintern Gebäude Nr. 30) • Karl-Diehl Straße (werksintern Gebäude Nr. 54) • Karl-Diehl Straße (werksintern Gebäude Nr. 25) • Karl-Diehl Straße (werksintern Gebäude Nr. 62) • Mariahütte 2 • Mariahütte 6 <ul style="list-style-type: none"> • Hofgut, Kapelle, Brunnen, Herrenhaus, Wirtschaftsgebäude, Fabrikgebäude (Ensemble) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 54), Fabrikgebäude, 1. Viertel 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 2), Fabrikgebäude, 2. Hälfte 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Herrenhaus mit Anbau, Wasserbecken, 1764, Umbau 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, sog. Eulenhause, Remise, 18. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Kapelle mit Ausstattung, 1836, Skulptur der Immaculata, 1765 (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Brunnen, 1. Hälfte 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 25), Maschinenhaus, 1901, Anbau mit Stromerzeugungsmaschine, 1914 (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße (neben werksintern Gebäude Nr. 30), Gedenkstein für Christian Alexander v. Beulwitz, um 1830 (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Geflügelstall, 19. Jh. (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Wirtschaftsgebäude mit Kuhstall 1888 (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Pferdestall, 4. Viertel 19. Jh. (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Gesindehaus und Wirtschaftsgebäude, 1809 (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Mariahütte, Durchfahrt und Torbogen, 1888 (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Mariahütte 6, Villa von Beulwitz mit Ausstattung, 1902, Freiflächen mit historischem Baumbestand (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt für die Gebäude „Karl-Diehl-Straße 9 (werksintern Nr. 12) und Karl-Diehl-Straße 10 / 11 (werksintern Nr. 13 / 14)“ aus der Denkmalschutzliste kein Denkmalschutz im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes besteht.</p>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i. S. d. besonderen Artenschutz relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches; innerhalb des nördlich und südlich angrenzenden NATURA 2000-Gebietes finden sich Nachweise des Bibers, der den Oberlauf der Prims bekanntermaßen durchgehend besiedelt hat • gem. den Altdaten des ABSP wurde im Rahmen der OBS-Kartierung 1993 in der benachbarten ehemaligen Tongrube noch der Kiebitz beobachtet, ebenso wie Orpheusspötter und Zwergtaucher • die benachbarte Primsaue ist als ABSP-Fläche 6407-0042 erfasst; sie reicht im südwestlichen Teil in den Geltungsbereich und die Betriebsfläche, umfasst hierbei allerdings ausschließlich einen Teil der bestehenden, im Böschungsbereich bewachsenen, Deponie sowie den innerbetrieblichen Patrouillenweg außerhalb der eigentlichen Primsaue • auch alle angrenzenden n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und FFH-Lebensräume befinden sich innerhalb der Primsaue und damit außerhalb des Betriebsgeländes, randlich wenige Meter in das Betriebsgelände hineinreichende Bereiche erwiesen sich im Rahmen der terrestrischen Aufnahme als unbegründbare randliche Unschärfen
Umweltzustand / -merkmale	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)	<p><u>Schutzgut Biotope und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • das ca. 18,8 ha große Plangebiet umfasst das eingezäunte Betriebsgelände des Standortes Mariahütte, den Mitarbeiterparkplatz, die angrenzende Wohnbebauung und die ehemalige Werkskapelle entlang der Karl-Diehl-Str.; an der L 147 befindet sich eine kleine evangelische Kirche • auf der Höhe des Betriebsgeländes sind auch die angrenzenden Gehölzbestände entlang der L 147 in den Geltungsbereich eingeschlossen • das Betriebsgelände ist im Kern bis auf eine Ziergrünfläche mit einer alten Platane (BHD ca. 120 cm), einer jüngeren Esche und einer Douglasienreihe vollständig überbaut bzw. versiegelt • der südlich, noch weitgehend unbebaute, Abschnitt umfasst eine betriebsinterne, noch geöffnete Deponie, die im FNP der Gemeinde Nonnweiler als Altlastverdachtsfläche dargestellt ist und im Altlastenkataster des Saarlandes geführt wird • die Deponie ist an den Böschungen weitgehend bepflanzt bzw. mit älteren Sukzessionsgehölzen bewachsen, im Zentrum ist eine Grünfläche angelegt, aktuell dient die Fläche auch als Erdmassen-Zwischenlager <p><u>Schutzgut Fauna (Potenzialanalyse und erste Ergebnisse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durch den engen Kontakt zu umliegenden Waldflächen ist im nahen Umfeld mit dem gesamten Artenspektrum der obligaten Waldvogel-Arten sowie (auf der Betriebsfläche) siedlungsholder Vogelarten zu rechnen • bereits während der informativen Begehung wurden insgesamt 17 Arten registriert: Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Amsel, Singdrossel, Grünfink, Buchfink, Waldbaumläufer, Kohlmeise, Blaumeise, Kleiber, Heckenbraunelle, Buntspecht und Ringeltaube • Fortpflanzungsstätten von Vögeln im Bereich der Gebäude sind möglich (Haussperling, Dohle) bzw. nachgewiesen (Hausrotschwanz, Turmfalke) • als Nahrungsgäste sind nahezu alle Waldarten und weitere siedlungsholde Arten zu erwarten • bodenbrütende Vogelarten können auf den wenigen gehölzfreien Flächen des Geltungsbereiches, vorwiegend Trittrassen und gepflegter Landschaftsrassen, ausgeschlossen werden • starke Solitäräume sowie Gebäude in traditioneller Bauweise (Giebelkonstruktion, Backstein / Naturstein-Mauerwerk) bieten Potenzial für Fledermaus-Quartiere

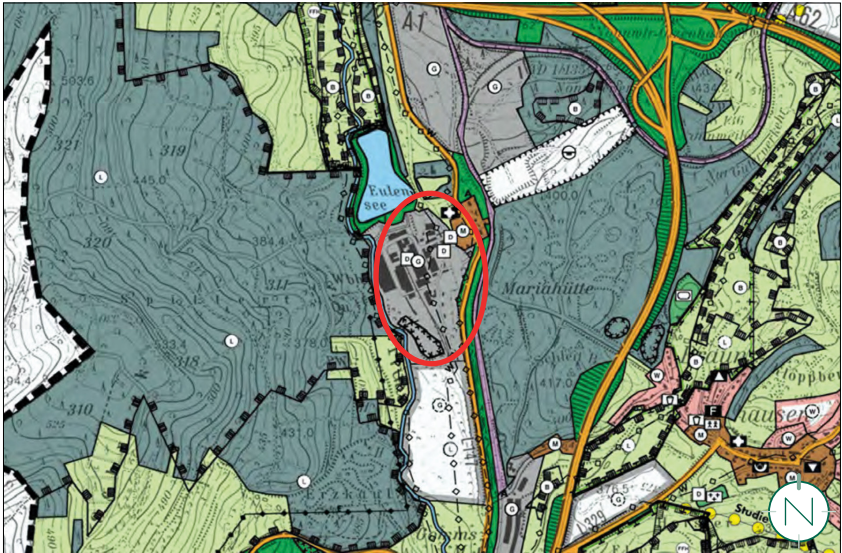
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Haselmaus ist auf dem Betriebsgelände auszuschließen, sie wäre lediglich in den randlichen Gehölzstrukturen möglich • mit der Wildkatze ist in den umliegenden Wäldern zu rechnen; ihr Streifgebiet wird aber mit hinreichender Sicherheit nicht das Betriebsgelände und die angrenzende Fläche in Richtung L 147 beinhalten • in den offenen Arealen war eine lokale Population der Mauereidechse <i>a priori</i> nicht auszuschließen, die vor allem auch in die befestigten / bebauten Bereiche ausstrahlen kann; so sind z. B. einige im Gelände vorhandene Totholzstubben, Erd- und Steinläger oder mit Kies gefüllte Drainagestreifen entlang von Gebäuden beliebte Aufenthaltsorte und je nach Tiefe der Füllung auch als Überwinterungsstätte geeignet • eine Einwanderung in dem ansonsten offenbar noch nicht flächig besiedelten nördlichen Saarland wäre über die ehemalige Bahnzufahrt denkbar, die jedoch seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird und sich zumindest im südlichen Teil dauerhaft im Schlagschatten der angrenzenden Gehölze befindet; auch außerhalb des Betriebsgeländes waren und sind die Einwanderungsbedingungen aufgrund der Auenlage und der vollständigen Beschattung der Gleise ungünstig • im Rahmen einer ersten Begehung am 02.07.2025 bei warmen (21-24 °C), sonnigem Wetter ergaben sich keinerlei Hinweise auf eine Präsenz, aufgrund ihrer Agilität wäre eine auf dem Betriebsgelände etablierte Population der gezielten Erfassung (durch insgesamt 3 Personen) mit relativ hoher Sicherheit nicht entgangen • die westlich des Betriebsgeländes verlaufende Prims und der nördlich gelegene Eulensee definieren die Bedingungen, dass zumindest mit einer Amphibienwanderung im gesamten Gelände zu rechnen ist; hohl liegende Materialien aller Art sind dann prädestinierte Tagesverstecke während dieser, wenngleich kurzen, Phasen; Laichgewässer selbst fehlen innerhalb des Geltungsbereiches bis auf den ca. 100 m langen kastenförmigen Auslassbereich des durch das Gelände führenden verrohrten Kanals; er ist aufgrund fehlender Stillwasserbereiche zwar wenig geeignet, an Strömung adaptierte Arten wie der ovovivipare Feuersalamander und der Bergmolch sind jedoch durchaus möglich; Eianheftmöglichkeiten für Berg- und andere Molcharten bieten z. B. die hier vorkommenden <i>Callitriche</i>-Polster • auf der Planungsfläche ist nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz (FFH-Anhang IV Arten) zu rechnen, da die relevanten Habitatstrukturen (strukturierte Feucht- / Nasswiesen und -brachen im Fall des Großen Feuerfalters) und/oder die artspezifischen Nahrungs- / Wirtspflanzen nicht vorkommen (<i>Scabiosa columbaria</i> / <i>Succisa pratensis</i> / <i>Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i> für <i>Maculinea nausithous</i>) • <u>Fazit:</u> die Verbote des § 44 BNatSchG könnten vor allem für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse tatbeständig werden (hier vor allem im Rahmen von Abriss-, An- und Umbaumaßnahmen bzw. Fassadenrenovierungen) und sind im weiteren Verfahren abzu prüfen; eine bauzeitliche Gefährdung von Amphibien in der Wanderphase ist mit entsprechenden Maßnahmen (Vermeidung von Versteckstrukturen, permanente Baufeldprüfung durch ökologische Bauüberwachung) auszuschließen; dies gilt gleichermaßen für Reptilien, wobei hier standörtlich am ehesten mit der Barrenringelnatter und der Blindschleiche zu rechnen ist <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unter natürlichen Voraussetzungen wären am Standort die auto- oder allochthonen Vegen der angrenzenden Primsaue (BÜK-Einheit 40) zu erwarten, die jedoch zumindest im Betriebsbereich überschüttet und anschließend überbaut bzw. versiegelt wurden; mit technogenen Böden ist im gesamten Geltungsbereich zu rechnen • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist den nördlichen Teil der Planungsfläche demzufolge als Siedlung aus; der Darstellung des südlichen Deponiebereiches als Areal mit natürlichen Böden kann nicht gefolgt werden • eine aus den einschlägigen Bodenparametern abgeleitete Bodenfunktionsbetrachtung erscheint an dieser Stelle nicht zielführend

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Deponie ist im Altlastenkataster des Saarlandes geführt <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unmittelbar westlich des Geltungsbereiches verläuft die Prims, nördlich der Planungsfläche befindet sich der Eulensee und ein weiteres Stillgewässer, die beide aus dem Eulenseebach aufgestaut wurden • der in früherer Zeit offenbar verlegte Eulenseebach verläuft im Anschluss an den Eulensee entlang des Betriebszaunes und mündet nach ca. 200 m in die Prims • aus dem Eulenseebach wird Brauchwasser gem. bestehendem Wasserrecht entnommen, das innerhalb des Betriebsgeländes über eine Verrohrungsstrecke an die Verbrauchsstellen und anschließend am westlichen Rand der Betriebsfläche über ein Kastenprofil wieder in die Prims eingeleitet wird • innerhalb des Betriebsgeländes befinden sich mit Ausnahme der Einleitstrecke keine offenen Gewässer • gemäß Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Gemeinde Nonnweiler können im Fall eines Starkregenereignisses bei $N = 50 \text{ mm/h}$ Wassertiefen bis zu 50 cm, punktuell bis zu 2 m innerhalb des Betriebsgeländes auftreten • die HQ 100-Kulisse als faktisches Überschwemmungsgebiet entlang des Baches reicht nur geringfügig in den Geltungsbereich (im Bereich des Einleitgrabens und des Eulenseebaches) <p><u>Schutzgut Klima / Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • der Planbereich ist im LAPRO nicht als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt, auch dokumentierte Frischluftleitbahnen sind durch die Planung nicht tangiert • der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, auch die in den Geltungsbereich eingeschlossenen nicht bebauten Gehölzflächen tragen nur unwesentlich zur Kaltluftproduktion bei <p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • der Planungsraum befindet sich als historischer Industrie- bzw. Gewerbestandort außerhalb des Siedlungsbereiches • die „Mariahütte“ als ehemaliger Ort der Eisenverhüttung ist bereits seit der vorindustriellen Zeit und ausgebaut zur Gießerei seit Mitte des 19. Jhd. Teil des Landschafts- bzw. Ortsbildes <p><u>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • das Ensemble Mariahütte ist mit insgesamt 15 Einzelobjekten in der Denkmalliste des Saarlandes geführt; nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt besteht für die hier aufgeführten Gebäude „Karl-Diehl-Straße 9 (werksintern Nr. 12) und Karl-Diehl-Straße 10 / 11 (werksintern Nr. 13 / 14) jedoch kein Denkmalschutz im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes • bauliche Eingriffe, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen, bedürfen gem. § 6 Abs. 1 DSchG der Genehmigung, gem. § 2 Abs. 3 umfasst dies auch den Umgebungsschutz • über eventuelle Bodendenkmäler liegen derzeit keine Kenntnisse vor • die Planungsfläche wird aktuell überwiegend gewerblich genutzt; am nordwestlichen Rand befinden sich einzelne Wohngebäude • in den Geltungsbereich reichen Waldbestände; die Abstände gem. § 14 Abs. 3 LWaldG wurden und werden gem. der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche nicht eingehalten; daher soll unter Verzicht von Schadensersatzansprüchen eine Ausnahme beantragt werden <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Gewerbestandes bestimmt das Arbeitsschutzrecht die notwendigen gesundheitlichen Schutzmaßnahmen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> der Geltungsbereich ist überwiegend nicht öffentlich zugänglich (Werksgelände); Ausnahmen hiervon bilden einzelne Bereiche vor der Schranke bzw. Kontrollstation (östlich, Karl-Diehl-Straße, z. B. Kapelle, evangelische Kirche, Parkplatz) für die Naherholung besitzt das Plangebiet selbst daher kaum bis keine Bedeutung
Voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen	
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	<p><u>Schutzgut Biotop und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> der Bebauungsplan soll die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandes legitimieren, geplant ist eine grundlegende Neuorganisation, wobei der historische Gebäudebestand erhalten werden soll neben Um-, Erweiterungs- bzw. Ersatzneubauten steht innerhalb der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche lediglich der südliche, noch unbebaute, Deponiebereich als Raum für Neubaumaßnahmen zur Verfügung um ein Bauplanum herzustellen, ist beabsichtigt, den Deponiekörper abzutragen und einer Behandlung oder Deponierung an anderer Stelle zuzuführen; die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen werden parallel zum Bauleitplanverfahren geschaffen außerhalb des Betriebsgeländes soll die gesamte Fläche in ihrem Bestand gesichert werden, dies umfasst den bestehenden Mitarbeiterparkplatz, die Bestandsgebäude mit Grünanlagen sowie die bestehenden Waldflächen im nördlichen Bereich (westlich der L 147, nördlich der Karl-Diehl-Str.) ist die Entwicklung eines Campus für Auszubildende geplant; ebenso soll ein Besucherzentrum außerhalb des eigentlich Werksgeländes errichtet werden; beide Maßnahmen sollen der zukunftsfähigen Entwicklung des Gesamtstandortes dienen damit sind die wesentlichen Eingriffe benannt, wertgebende oder gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop bzw. FFH-Lebensräume sind nicht betroffen planungsrelevant ist das unmittelbar benachbarte, als LSG ausgewiesene NATURA 2000-Gebiet „Prims“; die in das Gebiet hineinreichende Wirkung der legitimierten Erweiterungen und Nutzungen werden im Rahmen einer in den Umweltbericht integrierten FFH-Vorprüfung beurteilt der einzige wertgebende Altbaum auf dem Betriebsgelände, eine Platane mit mächtigem Stammumfang, soll erhalten werden; baumerhaltende / -sichernde Maßnahmen wurden in der Vergangenheit bereits durchgeführt <p><u>Schutzgut Fauna (artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Konflikte entstehen bei der Rodung von Bäumen / Gehölzen v. a. für Brutvögel im zentralen, nahezu völlig überbauten und versiegelten Bereich ist dagegen allenfalls mit dem Hausrotschwanz zu rechnen, der selbst in modernen Werksgebäuden mit Stahl-Tragwerk Nistmöglichkeiten findet; mindestens 2 Brutpaare sind präsent in Gebäuden traditioneller Bauweise ist mit dem Haussperling (im Gelände präsent), in selteneren Fällen auch mit Höhlenbrütern wie Kohl- und Blaumeise (beide Arten präsent) zu rechnen in einem denkmalgeschützt dargestellten Gebäude brütet der Turmfalke; erst wenn in der folgenden Brutzeit der Nutzungsnachweis unterbleibt - der Standort also aufgegeben wurde - erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte; bei allen mit dem Denkmalschutz konformen Arbeiten an solcher Art ausgewiesenen Gebäuden ist ein Tötungsrisiko zur Brutzeit für die o. g. Gebäudebrüter gegeben und erfordert entsprechende Schutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung und langfristige Sicherung des Brutplatzes) für Nahrungsgäste aus den umliegenden Waldbezirken ist kein Gefährdungsrisiko herleitbar für den Besatz und damit die potentielle Gefährdung von Fledermäusen, gelten die Risiken sinngemäß bei Arbeiten an traditionellen Gebäuden; in den modernen Werksgebäuden kann die Quartiernahme durch Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • bei der Überbauung des Altlastenbereiches bzw. dem Abtrag des Deponiekörpers sowie bei Bewegung hohl liegender Materialien aller Art - auch während der Bauphasen - besteht ein mögliches Tötungsrisiko für Reptilien und Amphibien • <u>Fazit:</u> <ul style="list-style-type: none"> • die Rodungsfristen des § 39 BNatSchG sind zwingend zu beachten, im Hinblick auf die mögliche Präsenz der Haselmaus ist innerhalb flächig-dichter Gehölzstrukturen eine zweistufige Rodung geboten (Entfernung der Stubben und Wurzelbereiche erst ab April / Mai) • bei Abriss oder Umnutzung von Gebäuden mit Struktureingriffen ist eine Vorab-Inspektion auf Tierbesatz erforderlich • Präsenz / Absenz von Reptilien und Amphibien ist durch weitere gezielte Erfassungen im weiteren Verfahren zu bestätigen • Inspektion von zur Rodung anstehenden Gehölzen und Solitärbäumen auf Habitatrequisiten, vornehmlich zur Abschätzung des Kompensationsvolumens <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • innerbetrieblich sind raumgreifende bauliche Erweiterungen lediglich im Bereich der bestehenden Deponie möglich; der geplante Rückbau und ggfs. die Sanierung ist im Saldo trotz Verlust der Vegetationstagschicht aus pedologischer Sicht als positiv zu werten • eine Überprägung / Versiegelung möglicherweise nicht vollständig technogener Strukturen ist im Bereich des geplanten Mischgebietes legitimiert, wobei hier bei einer Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 eine Überbauung von lediglich 0,8 ha zulässig ist • ein wesentlicher funktionaler Kompensationsbedarf ist nicht herleitbar <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Prims und der Eulenseebach befinden sich beide außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes, wobei der Eulenseebach über eine Fließstrecke von ca. 120 m in den Geltungsbereich eingeschlossen ist; am Westrand endet die Planungsfläche i. d. R. am östlichen Uferrand der Prims, geht jedoch stellenweise auch darüber hinaus • die Schutzabstände gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1a (Gewässerrandstreifen) sind einzuhalten • die HQ₁₀₀-Kulisse reicht im Westen aufgrund der höher angelegten Betriebsfläche nur geringfügig in den Geltungsbereich; an diesen Stellen sind keine Baumaßnahmen vorgesehen, ein Retentionsraumausgleich ist daher nicht erforderlich • in Bezug auf die HQ_{extrem}-Kulisse, die über die Hälfte der Betriebsfläche umfasst, wird eine angepasste Bauweise empfohlen (z. B. Verzicht auf Unterkellerung bzw. nur mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne, keine Gefahrstofflager) • die neu geplanten Bereiche auf den Baugrundstücken waren vor dem 1. Januar 1999 noch nicht bebaut, daher ist § 49a SWG anzuwenden • das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll daher gedrosselt in die Prims eingeleitet werden, die bodenkundlichen Daten belegen eine geringe Versickerungsfähigkeit am Standort • die konkretisierende Planung ist im weiteren Verfahren mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen <p><u>Schutzgut Klima / Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • der Bebauungsplan soll eine grundsätzliche Neuorganisation der Betriebsabläufe legitimieren, wobei die bestehende Bausubstanz so weit wie möglich erhalten, umgebaut bzw. erweitert werden soll; kleinklimatische Wirkungen (Wärmeabstrahlung, Winddüseneffekte) bleiben damit weitgehend auf dem Status quo bzw. können sich lediglich in den noch unbebauten Bereichen innerhalb zulässiger Baufenster (Deponie, Mischgebiet) manifestieren

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> aus klimaökologischer Sicht ist aufgrund der fehlenden Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet oder als topografisch bedingte Frischluftleitbahn sowie dem geringen Umfang baulicher Erweiterungen nicht mit einer erheblichen Wirkung auf das Klein- und Mesoklima zu rechnen <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> die überwiegenden baulichen und strukturellen Maßnahmen erfolgen innerhalb des bestehenden und öffentlich nicht zugänglichen und einsehbaren Betriebsgeländes lediglich das geplante Ausbildungszentrum ist von der L 147 und den insgesamt 4 Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite einsehbar daraus lässt sich jedoch nur schwer eine erhebliche Wirkung auf das Schutzgut ableiten <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> das Vorhaben bedeutet eine Umorganisation bzw. gleichgerichtete Nutzungsintensivierung durch den Eigentümer der Fläche landesplanerische Zielsetzungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen die als Kultur- und Baudenkmäler ausgewiesenen Gebäude sind im Rechtsplan-Vorentwurf dargestellt, die Vorgaben des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes werden beachtet auf die n. § 14 Abs. 3 LWaldG einzuhaltenden Waldabstände wurde bereits eingegangen <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> das Betriebsgelände ist und bleibt für die Öffentlichkeit unzugänglich auch die übrige Fläche besitzt keine Bedeutung für die Naherholung, eine mögliche negative Wirkung auf den Naturgenuss außerhalb des Geltungsbereiches ist daher nicht erkennbar durch geplante Umstrukturierung ist keine wesentliche Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung zu erwarten
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> § 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat; natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitate der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht zu erwarten sind in Bezug auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anh. IV der FFH-RL (z. B. Siedlungs-Fledermäuse) oder die europäischen Vogelarten erfolgen noch weitere Untersuchungen, je nach Ergebnis werden einschlägige Schutzmaßnahmen festgelegt

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit überwiegend erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nonnweiler, ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Nonnweiler</p>
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Vorhaben ist demnach nicht realisierungsfähig; es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-14 BauNVO

Mischgebiet (MI)

Gem. § 6 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden durch die Zulässigkeit einer Mischnutzung aus Wohn-, Geschäfts und Büronutzung sowie nicht-störenden Gewerbebetrieben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Campus für Auszubildende geschaffen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Katalogs an diesem Standort realisierungsfähig bzw. städtebaulich sinnvoll und gewünscht.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren. Einzelhandelsbetriebe sollen darüber hinaus im zentralen Versorgungsgebiet und an nahversorgungsrelevanten Standorten vorgesehen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Gebiets verhindert.

Weiterhin sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in den sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebietes verhindert.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird, aufgrund der bestehenden Nutzungen, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes wird das Ziel der Bestandssicherung und der zukunftsfähigen Entwicklung des Gesamtstandorts verfolgt.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme oder Windenergie und Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die sonst allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, da diese innerhalb der Gemeinde primär an anderen Stellen konzentriert werden sollen.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügungsstätten werden wiederum aus den bereits zuvor dargelegten Gründen ausgeschlossen.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel, wie bereits erwähnt, trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese auch im Gewerbegebiet gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Damit wird v. a. auch den Zielen und Grundsätzen des

Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung Rechnung getragen.

Einzelhandel ist in konzentrierter Form, als Zentrum des öffentlichen Lebens, in den Ortskernen der Gemeinde Nonnweiler anzusiedeln. Die Lage des Bebauungsplangebietes erfüllt diesen Wunsch für die Nutzung nicht, weshalb sie hier unzulässig ist. Zudem soll das Gebiet gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein ausreichendes Angebot.

Ferner wird im Bebauungsplan für die vorhandenen baulichen Anlagen (Nr. 1 bis 7) eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Demnach werden den vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten baulichen und sonstigen Anlagen, trotz der eigentlich abweichenden planerischen Stoßrichtung des Bebauungsplanes, weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, um dem aktiven Bestandsschutz Rechnung zu tragen. Änderungen, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen sind zulässig. Die Gemeinde Nonnweiler behält auch zukünftig die Möglichkeit einzelfallbezogen zu prüfen und zu entscheiden. Nach Aufgabe der gegenwärtigen Nutzungen bzw. Nutzungsänderung könnte eine Folgenutzung dann gemäß der Vorgaben des hiesigen Bebauungsplanes realisiert werden.

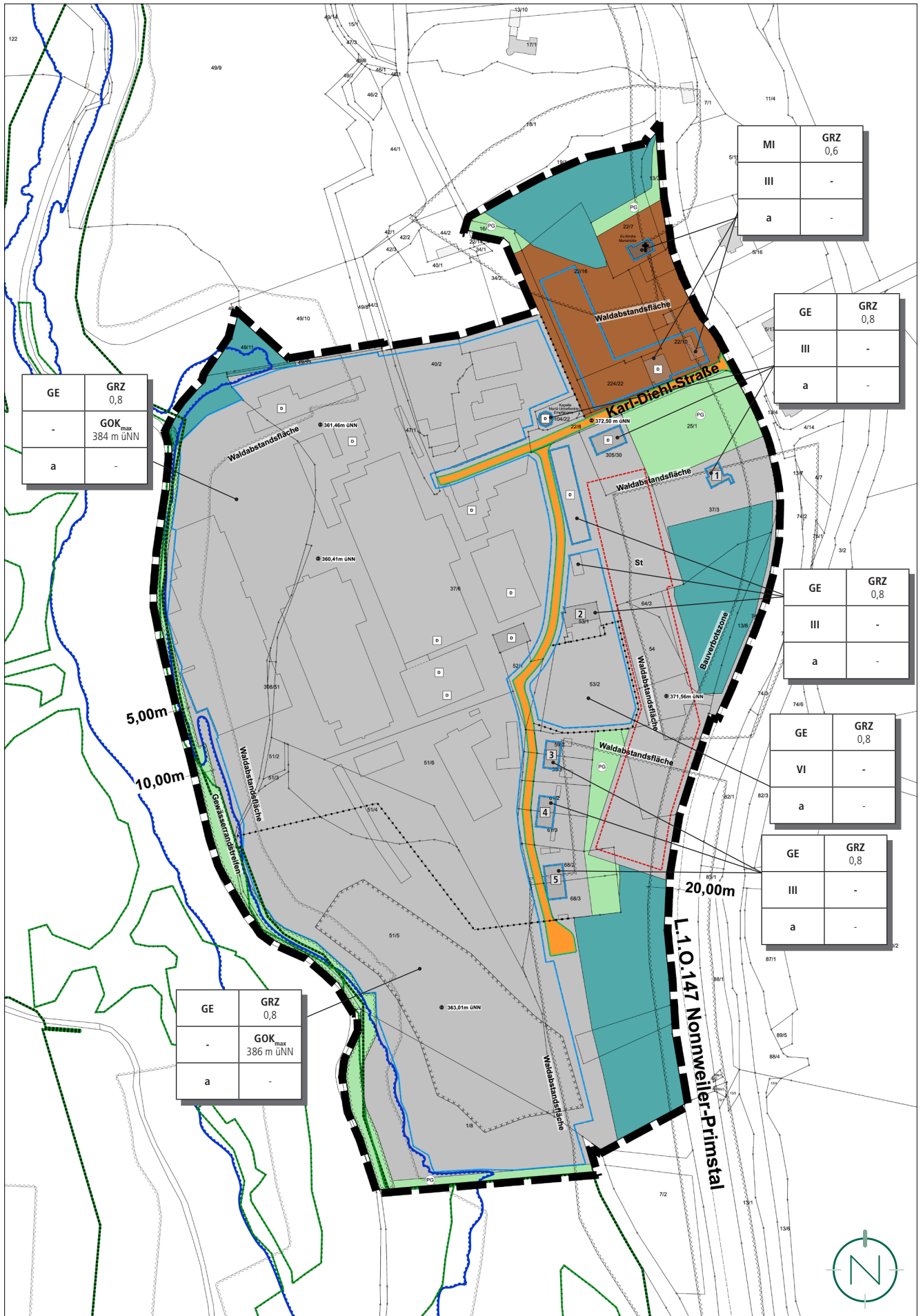
Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt angesichts der bestehenden Nutzungen sowie Festsetzungen in der näheren Umgebung gewahrt. Die Fremdkörperfestsetzung stellt dahingehend aus städtebaulicher Sicht eine untergeordnete Nutzung dar.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird im westlichen Teilbereich über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante (über Normalhöhenull)



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 14.07.2025; Bearbeitung: Kernplan GmbH

exakt geregelt. Die Festsetzung dient insbesondere der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das notwendige Maß hinaus. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Bestand und den für die zukünftige Entwicklung des Gebietes zugrunde liegenden Planungen abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt. Ebenso werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden und stattdessen eine angemessene Integration in die Umgebung erreicht.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für untergeordnete Bauteile und Photovoltaik- bzw. Solarmodule ermöglicht die zweckmäßige Nutzung der Gebäude und die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

Im Sinne des Bestandsschutzes ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten bestehenden baulichen Anlage (Turm) ausnahmsweise zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet (MI) und von 0,8 im Gewerbegebiet (GE) entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundfläche von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,8 und im Gewerbegebiet (GE) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird auf die teils besonderen Anforderungen von Gewerbebetrieben reagiert und zugleich sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse, die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sowie der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Die zulässigen sechs Vollgeschosse in einem Teilbereich des östlichen Plangebietes ermöglichen zwar mehr Vollgeschosse als der direkt umgebende Bestand (drei Vollgeschosse), lassen aber keine Gebäude zu, die die mögliche Höhe im westlichen Plangebiet überschreiten. Somit wird für Neubauten im östlichen Teilbereich genügend Spielraum ermöglicht und dennoch der städtebauliche Charakter des Gebietes im Gesamten gewahrt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörpers, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung sowie der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung am Standort. Zudem ist eine Grenzbebauung zulässig um den Anforderungen von Gewerbebetrieben im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Die künftige zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ist somit sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungssituation ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken geregelt.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der bestehenden Bebauung sowie der geplanten städtebaulichen Entwicklung (insb. Neubau Campus nordöstlich sowie weiterer Gewerbehallen südlich). Mit Blick auf die überwiegend größere Baustruktur vor Ort mit Entwicklungsabsichten bieten die gewählten Baufenster, v. a. im westlichen Teilbereich, einen gewissen Spielraum sowie Flexibilität für die spätere Nutzung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbau-

baren Grundstücksflächen im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und Mischgebietes (MI) zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Bau-fenster ausweisen zu müssen.

Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Das vorhandene Stellplatzangebot aufgrund der Bestandsnutzung wird im Zuge der geplanten Nachverdichtung des Geländes ebenfalls vergrößert, sodass auch künftig von einem ausreichenden Stellplatzangebot auszugehen ist.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung neben Stellplätzen die Unterbringung von Nebenanlagen, Ladestationen für Elektro-mobile / E-Bikes und Fahrrädern. Überdachungen zur Solarnutzung sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßenbaugesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestig-

ten Fahrbahn der Landesstraße L 147. Die Regelung des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.

Bauvorhaben im Überschneidungsbereich von Bauverbotszone und überbaubarer Grundstücksfläche bedürfen einer besonderen Vorabstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast (in diesem Fall dem Landesbetrieb für Straßenbau). Ziel ist es u. a., den etablierten Gewerbestandort durch die Entwicklung eines Campus für Auszubildende zukunftsfähig zu machen. Ferner ist zu beachten, dass die Bauverbotszone bereits heute vereinzelt durch bauliche Anlagen unterschritten wird.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche der Karl-Diehl-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert bzw. um eine Wendemöglichkeit im Süden ergänzt.

Der von Norden nach Süden verlaufende Teilabschnitt der Karl-Diehl-Straße befindet sich aktuell noch im Privateigentum, wird aber zeitnah an die Gemeinde Nonnweiler übertragen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesondert Flächen hierfür festzusetzen. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gartenfläche“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. Insbesondere die bestehenden privaten Gartenflächen und der Gewässerrandstreifen der Prims werden dadurch gesichert.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche des Flurstücks Nr. 25/1 ist ein Spielplatz zulässig.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Der westliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem faktischen Überschwemmungsgebiet („HQ100-Flächen“). Der Bereich ist deshalb von einer Bebauung freizuhalten. Vorhandene, genehmigte bauliche Anlagen in diesem Bereich sind im Sinne des Bestandsschutzes zulässig.

Waldflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Waldflächen sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

Die festgesetzten Flächen spiegeln dabei die aktuellen Waldflächen innerhalb des Plangebietes wider und sichern deren Erhalt. Der Eingriff in bestehende Waldflächen wird somit auf das notwendige Minimum reduziert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig

versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz von Gehölz und wertgebenden Biotopen im direkt angrenzenden Umfeld wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (u. a. während Bauarbeiten, naturnahe Bewirtschaftung Gewässerrandstreifen der Prims). Das bestehende gesetzlich geschützte Biotop im südwestlichen Plangebiet wird durch Festsetzung im Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft, insbesondere Waldflächen, sowie der angrenzenden Schutzgebiete und Gewässer ist die hochwertige und qualitativvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild. Sie dienen insbesondere der Eingrünung des Plangebietes sowie zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild wird auf diese Weise sichergestellt.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und berücksichtigen die bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vor Ort.

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Eine Einleitgenehmigung für die Einleitung des Oberflächenwasser in die Prims liegt bereits vor.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachdeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Andere Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausnahmsweise zulässig. Die Begrünung von Fassaden ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zulässig.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zudem Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttun-

gen und Stützmauern zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann. Die genannten Geländemodellierungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Sicherheit des Betriebsgeländes sind Einhausungen entsprechend der getroffenen Festsetzung zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass das Plangebiet zweckmäßig genutzt werden kann und das Vorhaben sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche dar, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet wird.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst bzw. grenzt an Waldflächen. Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist demnach ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Dieser wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (30 m - Abstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG). Eine Bebauung ist dennoch unter Berücksichtigung der im Landeswaldgesetz genannten Voraussetzungen möglich.

Nach dem Denkmalschutz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Saarländischem Denkmalschutzgesetz – DSchG SL)

Im Geltungsbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble i. V. m. denkmalgeschützten Einzelanlagen. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen,

bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Prims – Gewässerschutz (gemäß Saarländischem Wassergesetz)

Im Bereich der Prims ist der Gewässerrandstreifen zu beachten. Demnach ist gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) bis zu mindestens 5,0 m, gemessen von der Uferlinie, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, und gem. § 56 Abs. 3 Nr. 2 a) SWG bis zu mindestens 10,0 m, gemessen von der Uferlinie, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.

Der Gewässerrandstreifen ist dabei naturnah zu bewirtschaften.

Landschaftsschutzgebiet LSG-L-6507-301 – „Prims“

Das Plangebiet überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-L-6507-301“. Gemäß § 18 Abs. 2 des Saarländischen Naturschutzgesetzes sind bestimmte Handlungen und Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. In diesem Bereich wurden die Baufenster nach Möglichkeiten zurückgenommen und eine private Grünfläche festgesetzt, sodass eine künftige Bebauung der Randbereiche ausgeschlossen werden kann.

Faktisches Überschwemmungsgebiet (gemäß § 76 Abs. 1 WHG)

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ100“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG (faktisches Überschwemmungsgebiet) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Aus Hochwasserschutzgründen ist das Gebiet daher von allen Nutzungen frei zu halten, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern.

Die betroffenen Bereiche werden als private Grünfläche festgesetzt bzw. wird das Baufenster im Bereich des Gewerbegebietes zurückgenommen, sodass keine Beeinträchtigung des Wasserabflusses oder des Rückhalts zu erwarten ist.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78b WHG)

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind bisher insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet weist bereits heute bzw. in der Vergangenheit eine starke Prägung durch gewerbliche Nutzung, die randlich durch Wohnnutzung ergänzt wird, auf. Im Zuge der Planung wird die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung angestrebt. Die zu Wohnzwecken genutzten baulichen und sonstigen Anlagen werden über eine Fremdkörperfestsetzung im Bestand gesichert. Gegenwärtig sind keine Beeinträchtigungen der vor Ort bereits bestehenden Nutzungen bekannt. Da die geplante Entwicklung diese Bestandssituation aufgreift und konsequent weiterführt, ist eine Beeinträchtigung zum aktuellen Stand auch künftig nicht anzunehmen. Im Übrigen wurden die Festsetzungen so gewählt, dass sich die Baufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft bzw. in den Bestand einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich überwiegend am Bestand und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes Nutzungen aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen trägt der vorliegende

Bebauungsplan Rechnung. Mit Realisierung der Planung wird ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot ermöglicht bzw. vorhandene Arbeitsplätze gesichert.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen. Die Produktions- bzw. Auftragslage ist aufgrund gegenwärtiger Entwicklungen beim in Rede stehenden Gewerbebetrieb tendenziell steigend. Am Standort Maasberg sind die Erweiterungsmöglichkeiten dabei durch vergangene Planungsmaßnahmen und aktuell laufende Baumaßnahmen vollständig ausgeschöpft. Ein Handeln ist folglich, auch aufgrund des Wachstums am Maasberg sowie der Rolle als strategischer Partner der Bundeswehr, dringend notwendig. Dementsprechend werden am Standort Mariahütte Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten benötigt. Aufgrund der vernetzten Produktionsketten und den besonderen Anforderungen an spezifische Betriebsabläufe kommt eine Erweiterung des Betriebes nur an dieser Stelle infrage.

Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da eine direkte Verbindung zum bestehenden Betriebsgelände notwendig ist.

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt. Durch Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes können größere Flächenneuversiegelungen anderer Flächenpotenziale im Außenbereich zunächst verhindert werden.

Hinweise stellen gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Es handelt sich um einen Standort,

welcher bereits heute größtenteils durch die bestehende gewerbliche Nutzung und Bebauung geprägt und historisch gewachsen ist.

Der Bebauungsplan steht demnach im Kontext einer Entwicklung und Umstrukturierung des Gebietes. Durch die Planung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet demnach nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung zudem nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Unmittelbar neben dem Betriebsgelände befindet sich das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene NATURA 2000-Gebiet „Prims“. Betriebsgelände und Geltungsbereich liegen, künstlich aufgeschüttet, vollständig außerhalb des Auenbereiches. Insofern sind wertgebende Auegesellschaften nicht direkt betroffen. In das Gebiet hineinreichende Effekte bei baulichen Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen werden im Rahmen einer in den Umweltbericht integrierten FFH-Vorprüfung näher beleuchtet.

Wertgebende oder gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensräume sind nicht betroffen.

Es wird derzeit von einer Betroffenheit von Brutvögeln, u. a. Turmfalke, Reptilien und Amphibien ausgegangen. Entsprechende Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Umweltbericht noch im Bebauungsplan getroffen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen und bei Durchführung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, welche noch in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt werden, durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht negativ beeinträch-

tigt. Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen. Auch befinden sich keine landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet.

Durch das Planvorhaben werden im Südwesten des Plangebietes randlich Waldflächen in Anspruch genommen, wobei darauf geachtet wurde, dass der Eingriff auf ein Mindestmaß reduziert wurde. An anderer Stelle können Waldflächen durch die entsprechende Festsetzung erhalten und langfristig gesichert werden.

Für die Waldflächen auf denen künftig eine Nutzung stattfindet, wird ein entsprechender Waldausgleich erbracht. Die im Übrigen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehende Karl-Diehl-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die interne Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen wird über die Karl-Diehl-Straße bzw. die direkt angrenzende L 147 aufgenommen bzw. handelt es sich um bereits vorhandenen gebietsinternen Verkehr. Der ruhende Verkehr wird gebietsintern untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Karl-Diehl-Straße und der L 147 durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind durch die Bestandsbebauung vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Entlang der Prims werden private Grünflächen ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Hierdurch wird zugleich ein Beitrag zum Hochwasserschutz bzw. zur Minderung der Auswirkungen von Starkregen geleistet. Hier kann Retentionsraum aktiviert werden.

Bei der Ausweisung des Gewerbegebietes wurde weiterhin darauf geachtet, dass die überbaubaren Flächen außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes (HQ 100) liegen.

Auf bauliche Schutzvorkehrungen aufgrund der Lage im HQ extrem wurde verwiesen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung ausreichend berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar gegenüber dem Bestand zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der bereits vorhandenen Versiegelung können negative Auswirkungen auf das Klima jedoch ausgeschlossen werden.

Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wurden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die insbesondere auch im Hinblick auf den Klimawandel angemessen sind.

Im Plangebiet werden etwa ausreichend große Dachflächen vorhanden sein, die für

die Nutzung von Solarenergie geeignet sind.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Vor dem Hintergrund der Bestandssituation sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen). Im direkten Umfeld befinden sich v. a. Wald- und Freiflächen.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Bestandes und einer bedarfsgerechten Erweiterung für die Zukunftsfähigkeit eines Gewerbebetriebes

- Erhalt von Arbeitsplätzen und Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten: Die geplanten Erweiterungen sichern bestehende Arbeitsplätze und schaffen neue Arbeitsplätze, u. a. auch für Auszubildende
- behutsames Einfügen der Neubebauung in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- schonender Umgang mit Grund und Boden: Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen wird der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine Beeinträchtigung der umliegenden Flächen: Die Waldflächen werden weitestgehend erhalten und die Nutzungen fügen sich in die Umgebung ein; Kompensation des Eingriffes in den Wald
- keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Zukunftsfähigkeit des Gesamtstandortes sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen, überwiegen deutlich und stärken insbesondere den Gewerbestandort Nonnweiler. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Forstwirtschaft sowie keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, insbesondere da es sich um die Sicherung und

Nachverdichtung eines bestehenden Standortes handelt. Insgesamt kommt die Abwägung deshalb zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.