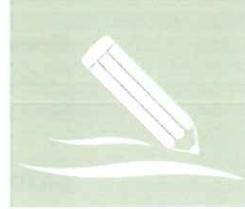


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Kreisstadt St. Wendel
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hungerthal“
Begründung

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“

Bearbeitet im Auftrag der

Gewerbepark Bliesen GmbH
Gewerbepark Bliesen 1 a
66606 St. Wendel

Bearbeitet in Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt St. Wendel
Rathausplatz 1
66606 St. Wendel

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932 -70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath (Grünordnung)

Stand: **29.08.2019**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	1
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Sicherung des Gewerbegebiets Bliesen als Arbeitsstandort	1
1.1.2 Sicherung der Grundidee „Working and Living“	2
1.1.3 Komplettierung des „Working and Living“ - Bereiches	2
2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	2
3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	3
3.1 Lage des Plangebietes, Topographie	3
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	6
3.4.1 Naturraum	6
3.4.2 Geologie und Böden	6
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	7
3.4.4 Klima und Lufthygiene	7
3.4.5 Arten und Biotope	7
3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	9
3.4.7 Landschaftsbild und Erholung	10
3.4.8 Land- und Forstwirtschaft	10
4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	11
4.1 Vorgaben der Raumordnung	11
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	11
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	12
4.2 Flächennutzungsplan	13
4.3 Restriktionen für die Planung	13
4.3.1 Immissionsschutz	14
4.3.2 Schutzabstand Wasser	14
4.3.3 Schutzabstand Landstraße I. Ordnung	14
5 PLANFESTSETZUNGEN	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	15
5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	16
5.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	17
5.1.4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	18
5.2 Mass der baulichen Nutzung	20

5.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	21
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	21
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	23
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	23
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 nr. 6 BauGB)	24
5.6	Verkehr	24
5.6.1	Verkehrliche Konzeption	24
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	25
5.7	Ver- und Entsorgung	26
5.7.1	Allgemeine Konzeption	26
5.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	26
5.7.3	Abwasserentsorgung	27
5.7.4	Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung	27
5.8	Grünordnung	27
5.8.1	Allgemeine Konzeption	27
5.8.2	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	28
5.8.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	28
5.8.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	29
5.9	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	31
5.10	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	31
5.10.1	Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)	31
5.10.2	Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz	31
5.11	Hinweise und Empfehlungen	32
5.11.1	Bodendenkmäler	32
5.11.2	Einhaltung der Grenzabstände	32
5.11.3	Baumpflanzungen	32
5.11.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	32
5.11.5	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	32
5.11.6	Telekommunikationslinien	32
5.11.7	Ökologische Baubegleitung	32
6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
6.1	Auswirkungen der Planung	33
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	33
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise	

der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	34
6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	34
6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter	34
6.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	36
6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	39
6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	39
6.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	39
6.1.9 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	40
6.1.10 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	40
6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	40
6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes	40
6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	40
6.3 Fazit	40
7 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN	40
8 ANHANG	41
8.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB	41
8.1.1 Größe des Vorhabens	41
8.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	41
8.1.3 Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf	42
8.1.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	43
8.1.5 Ergebnis der überschlägigen Prüfung	46
8.2 Bestandsaufnahme Biotoptypen – Artenliste (Stand Oktober 2017)	47

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat am 18.12.2018 auf Antrag der Gewerbepark Bliesen GmbH den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hungerthal“ gefasst.

Für weite Teile dieses Gebietes bestand seit 1963 der Bebauungsplan „Industriegebiet Hungerthal“, der in erster Linie der Aufnahme der Fa. Eurohaus diente. In den Folgejahren wurde durch zahlreiche Ausnahmen und Befreiungen für das expandierende Unternehmen Eurohaus die Betriebsbebauung den unternehmerischen Notwendigkeiten und nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Nachdem bereits 1990 die Fa. Eurohaus in wirtschaftliche Schwierigkeiten geriet und im Jahr 2000 komplett aufgeben musste, wurde nach einer längeren Phase des Übergangs, in dem das Gelände brachlag, im Jahr 2003 der Gewerbepark Bliesen eröffnet.

In der Folge wurde durch die Kreisstadt St. Wendel der Bebauungsplan „Industriegebiet Hungerthal“ aufgehoben, einerseits, weil der Bestand der Bebauung aufgrund der genannten zahlreichen Befreiungen und Ausnahmen nicht mehr dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 entsprach, andererseits, weil die im Plangebiet noch geltende BauNVO aus dem Jahr 1962 seitdem dreimal geändert wurde und der hierin verankerte Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt St. Wendel entsprach.

Heute besteht allerdings aus Gründen der Rechtssicherheit die städtebauliche Notwendigkeit der Überplanung des Gebietes.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg / Saar – beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Sicherung des Gewerbeparks Bliesen als Arbeitsstandort

Auf der Homepage der Gewerbepark Bliesen GmbH heißt es:

„Der Gewerbepark Bliesen bietet mit 22.000 m² Produktions- und Lagerhallen, 2.200 m² Büroflächen, 25.000 m² befestigten Freiflächen, 2 Gästehäusern, einem Eventhaus und 6 Wohnhäuser für Mitarbeiter eine Symbiose unter dem Obergriff „Working and Living“ im Saarland.“

Mittlerweile nutzen 22 Unternehmen die Vorteile des Gewerbeparks in Bliesen. Auf Grund des hohen Service- und Dienstleistungsangebotes der Gewerbepark Bliesen GmbH beträgt die Auslastung der Anlage im Durchschnitt mehr als 85 %.

Sämtliche Hallen sind sowohl für die Produktion als auch für Logistikaufgaben geeignet. Entsprechend sind die Nutzer produzierendes Gewerbe, Speditionen, Lagerhausbetreiber und Logistikunternehmen. In Teilbereichen haben sich Handwerker und Montagebetriebe mit Werkstätten und Montagestützpunkte eingerichtet. Sowohl die auf dem Gelände ansässigen Unternehmen, als auch die Gewerbepark Bliesen GmbH garantieren umfassende Dienstleistungen, so dass zwischen den einzelnen Unternehmen Synergieeffekte und Arbeitsgemeinschaften zu besseren Betriebsergebnissen führen.

Für den Bereich Spedition, Lagerhaus und Logistik bietet der Gewerbepark Bliesen ein umfassendes Dienstleistungsangebot, wie Umverpackungen, Konfektionierung, Kurz- und Langzeitlagerung, Archivierung, Be- und Entladeservice. Regionale, überregionale und internationale Transportunternehmen bieten Geschäftspartnern, aber auch den im

Gewerbepark ansässigen Unternehmen erhebliche Vorteile. Das Angebot wird durch Kleintransporter-, Citylaster- und Lastentaxiangebote abgerundet.“

Aufgrund dieser besonderen Struktur ist der Gewerbepark Bliesen GmbH zu einem wichtigen Dienstleistungs- und Arbeitsplatzstandort der Kreisstadt St. Wendel geworden. Allerdings müssen nach der Aufhebung des alten Bebauungsplanes zukünftige Baumaßnahmen, aber auch Nutzungsänderungen in den Hallen nach § 34 BauGB beurteilt werden, was immer wieder zu Rückfragen und rechtlichen Unsicherheiten bei ansiedlungswilligen Unternehmen führt. Kritisch sind hierbei vor allem die Bereiche, in denen früher genehmigte Hallen stehen, die nicht mehr den heutigen rechtlichen Vorgaben entsprechen. Zu nennen sind hier beispielsweise Hallen, die den Schutzabstand zum dem am südlichen Rand des Geländes verlaufenden Mockenbach unterschreiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher einen Ausgleich zwischen den Interessen der Gewerbepark Bliesen GmbH, den Interessen der Kreisstadt St. Wendel und zu beachtenden rechtlichen Vorgaben unter Mitwirkung der zuständigen Träger öffentlicher Belange herbeizuführen und im Rahmen einer Gesamtabwägung einvernehmlich in den Bebauungsplan einzustellen.

1.1.2 Sicherung der Grundidee „Working and Living“

Nördlich des eher gewerblich geprägten Bereiches mit den Lager- und Produktionshallen gibt es mehrere Geschäfts- und Bürogebäude und insgesamt sechs ehemalige Musterhäuser (Wohnhäuser) der Fa. Eurohaus, die ausschließlich von Menschen bewohnt werden, die im Gewerbepark Bliesen arbeiten oder ihren Betrieb führen.

In den Geschäfts- und Bürogebäuden sitzt einerseits die Verwaltung des Gewerbeparks, andererseits werden hier Dienstleistungsangebote, wie Schreibservice oder Kopieranstalt für die Betriebe im Gewerbepark angeboten. Zudem gibt es hier Büroflächen sowie Seminarräume zur Langzeit- und Kurzzeitmiete und vieles mehr.

Dieser Bereich hat bereits heute eher den Charakter eines Mischgebietes und soll nun durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich abgesichert werden. Durch eine entsprechende Nutzungsgliederung im Gewerbegebiet hin zum Mischgebiet sollen im Bebauungsplan auch die immissionsschutzrechtlichen Problematiken der Idee „Working and Living“ gelöst werden.

1.1.3 Komplettierung des „Working and Living“ - Bereiches

An den Bereich mit den Musterhäusern schließt sich Richtung Norden zur Ortslage Bliesen sowie der Wohnbebauung „Hungerthalstraße“ eine derzeit noch unbebaute Freifläche an. Dieser Bereich soll aufgrund der hohen Akzeptanz des „Working and Living“ – Gedankens für weitere Wohnhäuser erschlossen werden. Eine Erschließung hier ist nur durch den Erlass eines Bebauungsplanes möglich.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hungerthal“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommenen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine

zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.

Für festgesetzte Grundflächen von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern können Bebauungspläne ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierzu muss auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an dieser Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich, wie beschrieben, um ein in weiten Teilen bereits gewerblich genutztes bzw. für die gewerbliche Nutzung vorbereitetes Gelände. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 71.700 qm, die festgesetzte Grundfläche ca. 45.820 qm. Damit wird eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die im Anhang der Begründung zu finden ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 7,17 ha. Es liegt am südöstlichen Ortsausgang des St. Wendeler Stadtteils Bliesen im Dreieck zwischen Hungerthalstraße, der Straße „Am Nußrech“ und der St. Wendeler Straße (L 134), die weiter in Richtung B 41 bzw. St. Wendel – Alsfassen führt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 292 m und 302 m über NN. Hierbei fällt das Gelände auf einer Strecke von rund 250 m von Norden in Richtung Süden zum Mockenbach hin ab. Das durchschnittliche Gefälle beträgt hierbei 4%, wobei der überwiegend gewerblich genutzte Bereich, bedingt durch den Bau der Lager- und Produktionshallen, fast eben ist und dann zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bereich mit den Bürogebäuden und Musterhäusern ein Höhenunterschied von rund 4 m liegt.

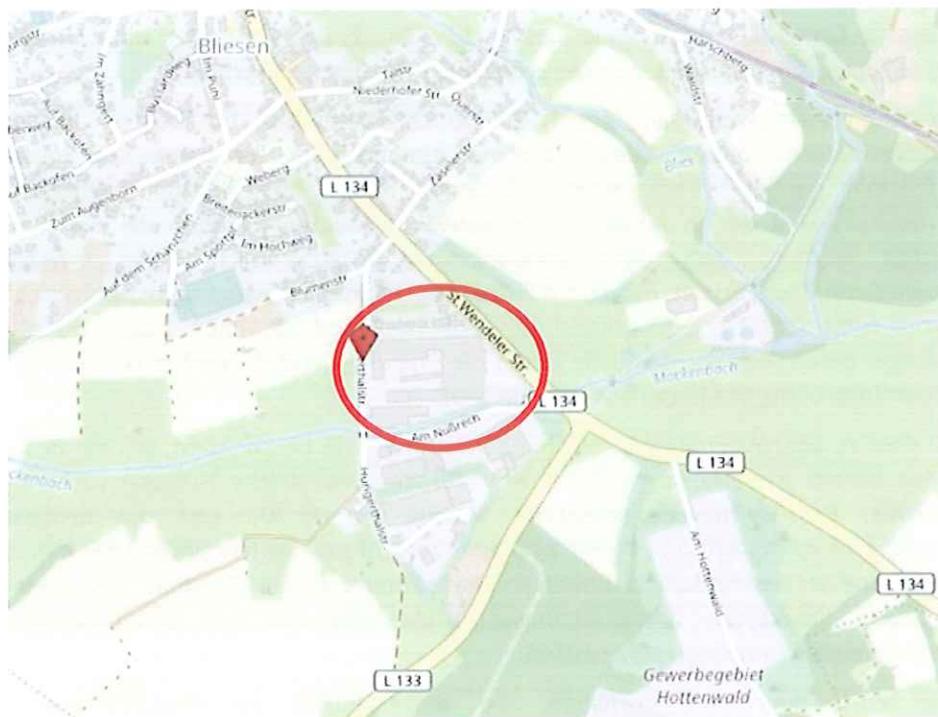


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle OpenStreetMap)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 1/3, 1/14, 1/15, 1/20, 1/22, 9/3, 9/6, 10/2, 10/3, 12, 14/2, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 19/12, 29/3, 29/4, 29/5 und 228/26 (teilweise) in den Fluren 18 und 19 der Gemarkung Bliesen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der unten folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Die in der Örtlichkeit wahrnehmbaren Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes lassen sich grob wie folgt beschreiben:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstückes Hungerthalstraße 13 und 13 a sowie die Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstückes Hungerthalstraße 9 nach Osten
- im Westen: durch die St. Wendeler Straße L 134
- im Süden: durch den Mockenbach
- im Osten: durch die Hungerthalstraße

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bezüglich der Nutzungen lassen sich im Planungsgebiet von Nord nach Süd im Grunde vier verschiedene Bereiche unterscheiden.

1. Der nördlichste Teil ist der einzige Bereich, der bisher noch nicht baulich genutzt wird. Hier findet man eine Wiese, die einen ruderalen Charakter aufweist.
2. Südlich der Wiese schließt sich der in Kapitel 1.1.2 schon beschriebene Bereich mit den ehemaligen Musterhäusern (Wohnhäuser) und dem Bereich der Bürogebäude mit der Verwaltung des Gewerbeparks an. Die Musterhäuser sind in der Regel nur ein- bis zweigeschossig, das Bürogebäude dreigeschossig. Die Gebäude werden durch eine südlich davon verlaufende Straße erschlossen.



Abbildung 3: Ruderalisierte Wiese, Musterhäuser und Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen, Mockenbach mit Ufervegetation (im Uhrzeigersinn)

3. Getrennt durch eine gehölzbestandene Böschung folgt dann der Bereich der durch große Produktions- und Lagerhallen gekennzeichnet ist. Zwischen den Hallen finden sich Rangier- und Stellflächen, die weitestgehend versiegelt sind.

4. Der schmale südliche Rand des Plangebietes wird durch die uferbegleitende Vegetation des Mockenbachs charakterisiert.

In der Umgebung des Planungsgebietes findet man westlich und östlich, jenseits der Hungerthalstraße bzw. der St. Wendeler Straße L 134, überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Im Süden des Planungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Mockenbachs schließt sich, erschlossen durch die Straße „Am Nußrech“, das Industriegebiet Hungerthal an. Hier wurde 1979 durch den Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Hungerthal“ Baurecht geschaffen.

Nördlich des Plangebietes beginnt nach kleineren privaten Grünflächen mit der Wohnbebauung entlang der Hungerthalstraße die eigentliche Ortslage von Bliesen.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Einheit des St. Wendeler Beckens (190.00), die als Teil des Oberen Bliestales (190.0) zum Prims-Blies-Hügelland (190) gehört. Das St. Wendeler Becken liegt als keilförmiges Einbruchsbecken zwischen dem Prims-Nahe-Bergland (194) im Norden und dem Nordpfälzer Bergland (193) im Osten. Es wird umgeben von bewaldeten Höhen und stellt sich als reich zertaltes und überwiegend landwirtschaftlich genutztes Flachhügelland mit aufgesetzten Kuppen dar.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Niveau von etwa 300 bis 310 m über NHN und steigt nach Norden leicht an. Das Relief innerhalb des Plangebietes ist infolge der Anlage des Gewerbegebietes bereits deutlich durch Bodenab- und –auftrag verändert.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der geologischen Karte des Saarlandes (1 : 50.000, 1981) befindet sich das Plangebiet größtenteils innerhalb der Ablagerungen der Kuseler Schichten (ru1), die als Sedimente des Unterrotliegenden den Perm zuzuordnen sind. Der südliche Teil des Plangebietes im Umfeld des Mockenbach liegt innerhalb von quartären Talfüllungen der Flüsse. Während sich diese jüngsten Ablagerungen des Quartärs als Kiesterrassen und Auenlehme darstellen, zeichnen sich die Kuseler Schichten durch eine Wechsellagerung verschiedener Gesteine aus. Neben Ton- und Schluffsteinen kamen in dieser Phase des Unterrotliegenden auch Tonsteine, Kalksteine sowie Arkosen und Konglomerate zur Sedimentation.

Aufgrund der Überformung des Plangebietes hinsichtlich der Böden infolge der Anlage des Gewerbegebietes sind im Plangebiet keine naturnahen Böden zu erwarten. Die Bodenübersichtskarte (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) stellt dementsprechend für den Bereich des Plangebietes keine Bodentypen dar, sondern übernimmt lediglich den Siedlungsbereich.

Der Großteil der Böden im Plangebiet ist infolge der Anlage des Gewerbegebietes sowie der Zufahrtsstraßen deutlich vorbelastet. Infolge Bodenauftrag bzw. –abtrag unterliegen die Bodenprofile einer deutlichen Veränderung, gleichzeitig setzt die Versiegelung der Böden im Bereich der Straßen und Bebauung die ökologischen Bodenfunktionen für den Naturhaushalt vollständig außer Kraft.

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleines Fließgewässer (Mockenbach), das östlich des Plangebietes in die Blies mündet. In dessen Hauptschluss liegt ein Löschwasserteich, der im Zuge der Anlage des Gewerbegebietes geschaffen wurde. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen des Fließgewässers und auch des künstlich angelegten Teiches nicht zu erwarten. Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Nach der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen. Daher und aufgrund der deutlichen Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwassererneuerung bzw. des Grundwasserhaushaltes in diesem Raum zu. Zusätzliche Beeinträchtigungen infolge der Realisierung der vorliegenden Planung sind nur in geringem Maße zu erwarten.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Aktuell ist das Plangebiet bereits zu weiten Teilen durch Zufahrten, Rangier- und Stellflächen sowie Gebäude überbaut und versiegelt, kann in diesen Bereichen keine nennenswerten klimaökologischen Funktionen übernehmen.

Lediglich in die als Gartenbereiche mit Rasen sowie Gehölzen gestalteten Bereiche übernehmen in begrenztem Maße zur Aufwertung des Kleinklimas im diesem Raum beitragen. Die im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes liegende Wiesenbrache ist noch vollständig unbebaut und übernimmt derzeit die klimaökologische Funktion eines kleinflächigen Kaltluftentstehungsgebietes. Infolge stärkerer nächtlicher Auskühlung der Wiesenfläche im Vergleich zu den umliegenden bebauten Flächen, werden die hier liegenden Luftmassen stärker abgekühlt. Die so hier entstehende Kaltluft fließt dann dem Relief folgend zum Mockenbach hin ab. Damit kann die Fläche nicht zum Frischluftaustausch mit der Siedlungslage von Bliesen beitragen.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen im Plangebiet infolge der großflächigen Versiegelung besitzt das Plangebiet keine besondere klimaökologische Bedeutung für diesen Raum.

Infolge des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbegebietes sowie der unmittelbar angrenzenden, stark befahrenen St. Wendeler Straße (L 134) sind im Plangebiet starke Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2017 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden und Straßen vollständig versiegelt sind (3.1). Des Weiteren liegen im Gewerbegebiet Flächen, die mit Schotter oder Splitt teilversiegelt ausgebildet sind (3.2).

Im Umfeld der Wohnhäuser sind die nicht überbauten Flächen als Gartenfläche (3.4) angelegt. Diese sind mit Rasenflächen und Gehölzpflanzungen typisch ausgebildet, daneben sind hier mit relativ geringem Flächenanteil auch voll- und teilversiegelte Zuwegungen, Stellflächen und Sitzbereiche vorhanden.



Abbildung 4: Zierrasen und Gehölzpflanzungen am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes
(ARGUS CONCEPT)

Innerhalb des Gewerbegebietes selbst sind lediglich in den Randbereich begrünte Flächen zu finden. Neben Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen (2.10), die die Gewerbefläche nach Norden, Westen und Nordosten eingründen, befindet sich im Bereich der Stellfläche entlang der St. Wendeler Straße eine Reihe aus Platanen. Im Randbereich des Gewerbegebietes sind weiterhin ruderale Wiesenflächen (2.2.14.2) zu finden. Die Biotoptypen des Plangebietes sind künstlich geschaffen, wenig naturnah und hinsichtlich ihrer Arten- und Strukturvielfalt unterdurchschnittlich ausgebildet. Im Umfeld der St. Wendeler Straße sind kleinfächig unterdurchschnittlich ausgebildete Rasen bzw. Schotterrasenflächen zu finden.

Im Umfeld des Mockenbach befindet sich die im Plangebiet hochwertigsten Biotoptypen. Neben einem den Bach begleitenden Gehölzsaum (1.8.3) ist im Umfeld des kleinen Löschteiches (4.8) eine eutrophe Hochstaudenflur mit überwiegend Brennnesseln (4.13.2) zu finden.

Der Gehölzsaum (1.8.3) wird aufgebaut aus überwiegend standortgerechten Gehölzen wie Erle (*Alnus glutinosa*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Sal-Weide (*Salix caprea*), aber auch Stiel-Eiche (*Quercus petraea*), Fichte (*Picea abies*) sowie Birke (*Betula pendula*). Die Krautschicht ist mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gemeinem Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*) und Zaunwinde (*Calystegia sepium*) nährstoffreich ausgebildet. Das Umfeld des Löschwitzerteiches ist artenarm mit überwiegend Brennnessel und Brombeere sowie vereinzelt Waldsimse (*Scirpus sylvatica*) entwickelt (4.13.2). Aufgrund der Nähe zum südlichen angrenzenden Gewerbegebiet und der Straße „Am Nußrech“ unterliegt der Gehölzsaum entlang des Baches einem relativ hohen Störeinfluss, abschnittsweise sind beispielsweise Müllablagerungen zu finden.

Insgesamt sind die Biotoptypen des Plangebietes deutlich anthropogen beeinflusst, der aktuelle Einfluss durch den Menschen ist weiterhin aufgrund der Nutzung im Plangebiete sowie der angrenzenden Landstraße verhältnismäßig hoch. Im Bereich der gebäudebegleitenden Nebenflächen zu finden, es handelt sich hier um Rasenflächen oder Ziergehölzpflanzungen oder ältere Gartenbereiche, ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum ist gering. Auch der Gehölzsaum entlang des Baches, der nach Süden unmittelbar an eine Erschließungsstraße des südlich angrenzenden Gewerbegebietes angrenzt, ist deutlich anthropogen überformt und unterliegt einem hohen Störeinfluss.



Abbildung 5: Rechts im Bild Gehölzpflanzungen (2.10) am nördlichen Rand des Gewerbegebietes (ARGUS CONCEPT)



Abbildung 6: Ruderale Wiese (2.2.14.2) am westlichen Rand des Gewerbegebietes (ARGUS CONCEPT)

Insgesamt ist die Bedeutung der beschriebenen, einem deutlichen anthropogenen Einfluss unterliegenden Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz eher gering, im Bereich des Gehölzsaumes maximal mittel. Der Störeinfluss ist innerhalb des Gewerbegebietes selbst sowie aufgrund der angrenzenden Nutzungen sehr hoch. Gleichzeitig sind aufgrund der unterdurchschnittlichen Biotausstattung keine hochwertigen bzw. für die Fauna bedeutenden Habitatstrukturen vorhanden.

3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 900 m entfernt, es handelt sich hierbei um die beiden Landschaftsschutzgebiete L 02.08.10 „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Stadt St. Wendel“ und L 02.08.11 „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis St. Wendel - in der Stadt St. Wendel“. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet sowie der hier bereits vorhandenen Vorbelastungen sind Beeinträchtigungen der beiden Schutzgebiete durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“. Dessen Ziele, Natur und Landschaft im Naturpark zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Naturgüter, die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, zu verbessern oder wiederherzustellen, werden durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen überformter Flächen nicht tangiert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes erfasst und bewertet wurden. Von Süden her ragt allerdings eine im Zuge des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes erfasste und bewertete Fläche im Bereich des Gehölzsaumes am Mockenbach in das Plangebiet hinein. Es handelt sich hierbei um die ABSP-Kernfläche Nr. 6508029, mit der „Bachauabschnitt mit z.T. intensiv genutztem Grünland, Nasswiesen/-brachen, Teichanlage“ beschrieben werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können Beeinträchtigungen der Gewässerumfeldes ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsziele der ABSP-Fläche, die überwiegend für die Offenlandbereiche formuliert wurden, ist daher nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (2009) legt in keiner seiner Themenkarten Maßnahmen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fest. Allerdings reichen infolge der Neuordnung der Schutzgebiete geplante Landschaftsschutzgebiete sowohl im Westen wie auch Osten unmittelbar bis an den Geltungsbereich heran. Damit widerspricht die vorliegende Planung nicht den Zielen des Landschaftsprogramms des Saarlandes.

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 ist das Planungsgebiet innerhalb des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen – VG „St. Wendel / Tholey“ gelegen, so dass die vorliegende Planung mit den Zielen des LEP Umwelt konform ist (siehe 4.1.2).

3.4.7 Landschaftsbild und Erholung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe und damit großflächige Versiegelungen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes ist auch das Umfeld des Plangebietes geprägt durch weitere, zum Teil großflächige Gewerbebetriebe. Nach Nordosten schließen sich Flächen der Siedlungslage von Bliesen an, hier ist Wohnbebauung zu finden. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen lediglich die Gehölzpflanzungen im nördlichen Randbereiche des Gewerbegebietes sowie in geringem Maße auch die Platanenreihe entlang der St. Wendeler Straße bei. Aufgrund der geringen Flächengröße können diese Gehölzpflanzungen allerdings nur eine geringe Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Eine deutlich höhere Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt der Gehölzsaum entlang des Mockenbachs, da die Gehölze aufgrund ihres höheren Alters eine bedeutende strukturierende und das Plangebiet eingrünende Funktion im Hinblick auf das Landschaftsbild übernehmen. Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes bleibt diese abschirmende Wirkung der Gehölze auch zukünftig erhalten. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.8 Land- und Forstwirtschaft

Aufgrund der großflächig bereits bestehenden Nutzung als Wohn- bzw. Gewerbegebiet sowie der innerörtlichen Lage befinden sich innerhalb des Plangebietes keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte "Siedlung" und "Umwelt", festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

Nach dem wirksamen LEP Siedlung liegt die Stadt St. Wendel mit ihren Stadtteilen im ländlichen Raum. St. Wendel wird hierbei als Mittelzentrum eingestuft, zu dessen Nahbereich auch Bliesen gehört.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung in erster Linie die Ziffern 52 und 53 des LEP Siedlung von Bedeutung:

(52) (Z) Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70–78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

(53) (G) Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Baufläche (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge. Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Gewerbe- und Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden.

Zur Ausweisung des neuen Wohngebietes sind folgende Ausführungen des LEP Siedlung von Bedeutung:

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für

nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Gemäß Ziffer 33 des LEP „Siedlung“ ist bei Wohnsiedlungsentwicklung seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Siedlung“ sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Die aktuelle Baulückenbilanz für St. Wendel – Gemeindebezirk Bliesen sieht derzeit wie folgt aus:

Tabelle 1: Berechnung der zukünftig notwendigen Wohneinheiten (ARGUS CONCEPT GmbH)

Ortsteil	Einwohnerzahl Stand: 31.05.2019	Faktor	WE pro Jahr/ 1.000 Einwohner	Benötigte WE für 15 Jahre	Benötigte WE für 10 Jahre
Bliesen	3.079	1,5	4,6	69	46

Tabelle 2: Berechnung der zukünftig notwendigen Wohneinheiten (ARGUS CONCEPT GmbH)

Ortsteil	Benötigte WE für 15 Jahre	Baulücken Stand: 31.05.2019 ¹	Reservefläche n im derzeitigen FNP	Anzunehmende Siedlungsdichte	Anzurechnende Wohneinheiten aus FNP	Gesamtbilanz 15 Jahre
Bliesen	69	55 (=71 WE)	0	15 WE/ha	0	-2

Nach oben stehender Berechnung existiert damit in Bliesen in den nächsten 15 Jahren rechnerisch kein konkreter Bedarf zur Erschließung neuer Wohneinheiten.

Im vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet entstehen allerdings 7 Baustellen mit max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude, d.h. bis zu maximal 21 neue Wohneinheiten.

Allerdings lässt sich hier festhalten, dass die bestehenden Baulücken in Bliesen größtenteils in Bebauungsplänen vorhanden sind, die in den Jahren 1970 – 2000 entstanden, d.h. die teilweise in fast 50 Jahren noch keiner Bebauung zugeführt werden konnten. Dies hängt damit zusammen, dass die Baulücken in Privateigentum sind und damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Der vorliegende Bebauungsplan schafft allerdings neue Wohneinheiten, die direkt aktiviert und den aktuellen Bedarf decken können. Zudem dient der Bebauungsplan einer innerörtlichen Baulückenschließung und Brachflächenbeseitigung, so dass die Stadt St. Wendel davon ausgeht, dass die Ziele und Grund-sätze des LEP Siedlung durch den vorliegenden Bebauungsplan ausreichend beachtet werden.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG)

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 ist das Planungsgebiet innerhalb des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen – VG „St. Wendel / Tholey“ gelegen.

In Nr. 70 des LEP Umwelt heißt es hierzu u.a.:

¹ Enthalten sind Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in B-Plänen, die sich in Aufstellung befinden sowie in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

„Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichen Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v.g. Zielsetzungen entgegenstehenden Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“

Damit entspricht der Bebauungsplan den landesplanerischen Vorgaben.



Abbildung 7: Auszug aus dem LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für das Plangebiet, einschließlich des östlichen Teils des geplanten Mischgebietes, eine gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Das restliche Plangebiet wird als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der vorliegende Bebauungsplan aber im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Ein eigenes Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsfächern sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Aufgrund der Gliederung des Plangebietes vom „normalen“ Gewerbegebiet, über ein eingeschränktes Gewerbegebiet hin zum Mischgebiet und letztendlich zum Allgemeinen Wohngebiet wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

4.3.2 Schutzabstand Wasser

Am Rand des Planungsgebietes verläuft mit dem Mockenbach ein Gewässer 3. Ordnung.

Gem. § 56 Abs. 3 SWG sind Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Schutzabstand von 10 m gemessen von der Uferlinie, innerhalb der bebauten Ortslage ein Schutzabstand von 5 m einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Der Schutzabstand von 5 m zum Mockenbach wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.3.3 Schutzabstand Landstraße I. Ordnung

Das Saarländische Straßengesetz (SaarlStrG) regelt in § 24 „Errichtung von Hochbauten“, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landstraße L 134 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs. Der Schutzabstand ist vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zu messen.

Der Schutzabstand zur L 134 von 20 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wie in Kapitel 4.3.1 schon beschrieben, wird das gesamte Planungsgebiet hinsichtlich der Art seiner baulichen Nutzung unter Beachtung des Störungsgrades der zulässigen Nutzungen in folgende vier Teilbereiche gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet (siehe Kapitel 5.1.1)
- Mischgebiet (siehe Kapitel 5.1.2)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe Kapitel 5.1.3)
- Gewerbegebiet (siehe Kapitel 5.1.4)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, allerdings sind hier auch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig.

Im nördlichsten Teil des Planungsgebietes soll entlang einer neu zu bauenden Stichstraße ein Allgemeines Wohngebiet neu realisiert werden, um dem „Working and Living“ – Gedanken, also der engen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, des Gewerbegebiets Bliesen zusätzliche räumliche Möglichkeiten zu schaffen.

Der festgesetzte Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen wird hier aber nicht rein auf die Wohnnutzung beschränkt. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und der eigentlichen Ortslage sollen das Wohnen sinnvoll ergänzende weitere Nutzungen zugelassen werden, die zwar derzeit noch nicht vorgesehen, aber mittel- bis langfristig als ergänzende Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes typisch und denkbar sind.

Nicht zugelassen werden hingegen von vorneherein Nutzungen, die zwar gem. BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet generell oder ausnahmsweise zulässig wären, sich aber nach Auffassung der Kreisstadt St. Wendel nicht in das Plangebiet einfügen. Hierzu gehören Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer baulichen Gestaltung sowie im Falle der Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme fügen sie sich nicht in das Plangebiet ein, zumal auch die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes durch weitere Wohnstraßen angedacht ist.

5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. St. Wendeler Liste bis 500 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. St. Wendeler Liste mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche
2. Gartenbaubetriebe
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung / Begründung

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Diese Nutzungsmischung ist in dem im Planungsgebiet als Mischgebiet festgesetzten Bereich bereits heute vorhanden. Hier stehen Wohnnutzungen in den ehemaligen Musterhäusern den Bürogebäuden, in denen überwiegend den Gewerbepark funktional ergänzende Nutzungen sowie Verwaltungsnutzungen untergebracht sind, einander in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüber.

Aus städtebaulichen Gründen werden innerhalb des Mischgebietes allerdings die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei den Vergnügungsstätten werden sowohl die Betriebe, die innerhalb des größtenteils gewerblich geprägten wie auch des vom Wohnen geprägten Bereiches des Mischgebiets liegen, ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gerade die mit den Vergnügungsstätten zusammenhängende Verkehrs- und Stellplatzproblematik und die häufige Frequentierung dieser Anlagen im Nachtzeitraum kann die Funktion des Mischgebiets beeinträchtigen und zu einer nicht gewollten Störung der im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Wohnnutzungen führen. Auch gehören Vergnügungsstätten funktional eher in die zentrennahen Bereiche der zentralen Orte. Der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe dient dem Schutz der innerstädtischen Bereiche als Einkaufsstandort.

5.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr liegt,
3. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser

Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. St. Wendeler Liste bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

keine

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören,
2. Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit auch zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr liegt,
3. Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung / Begründung

Siehe Kapitel 5.1.4

5.1.4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. St. Wendeler Liste bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

keine

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden

1. Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung / Begründung

Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall ist der als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Teil des Planungsgebietes auf der Grundlage eines mittlerweile nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes schon komplett belegt.

Dennoch ist es zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen den Katalog der zulässigen Nutzungen grundsätzlich neu zu definieren:

Einschränkungen bzw. Ausschlüsse entsprechender Nutzungen erfolgen, weil diese Nutzungen den verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie landesplanerischen Vorgaben nicht entsprechen. Im Einzelnen können diese Einschränkungen und Ausschlüsse wie folgt begründet werden:

- Die Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes umfasst den nördlichen Teil des gewerblich geprägten, unmittelbar an die als Mischgebiet eingestuften ehemaligen Musterhäuser angrenzenden Bereich. Hier werden nur das Wohnen nicht wesentlich störende, ohne Nachtbetrieb agierende Betriebe zugelassen, also Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese Abstufung wird in erster Linie aus lärm schutztechnischen Aspekten erforderlich.
- Die Einschränkung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt in Anlehnung an die im Landesentwicklungsplan Siedlung sowie dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt St. Wendel formulierten Grundsätze und wird damit dem Ziel gerecht, den Einzelhandel in den Ortszentren vor Beeinträchtigungen zu schützen und die eigentliche Funktion des Gewerbegebietes zu fördern. Auch die landesplanerischen Vorgaben des LEP Umwelt schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Vorranggebieten ein.
- Nicht zulässig werden Sportanlagen, Bordellbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Gründe hierfür liegen in der Erkenntnis der Stadt, dass solche Anlagen an einem besser integrierten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches sinnvoller unterzubringen sind. Auch laufen sie dem im LEP Umwelt definierten Ziel des gewerblichen Vorranggebietes, nämlich der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen zuwider. In gewerblichen Vorranggebieten sollen daher vor allem Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zugelassen werden.
- Der Kreisstadt St. Wendel ist beim Ausschluss der Anlagen für soziale Zwecke durchaus bewusst, dass sie hiermit auch Flüchtlingsunterkünfte im Plangebiet ausschließt. Derzeit verfügt die Kreisstadt St. Wendel auch noch über genügend Möglichkeiten zur dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen. Im Sinne der Integration hält die Kreisstadt St. Wendel die Unterbringung von Flüchtlingen im Bereich des Planungsgebietes und damit einem städtebaulich wenig integrierten Standort für nicht sinnvoll und zielführend.
- Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zugelassen. Im unmittelbar angrenzenden Bereich des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes wird Wohnraum gerade für die Betriebsinhaber sowie die im Gebiet arbeitende Bevölkerung angeboten.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4, in den Mischgebieten 1 und 2 auf 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Unter Beachtung der festgesetzten Baugebietstypen und der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl steigert sich die GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet über 0,6 im Mischgebiet auf 0,8 im Gewerbegebiet.

Hierbei wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der GRZ von 0,4 durch die o.g. Anlagen bis 0,6 zugelassen. Im Mischgebiet ist durch die o.g. Anlagen eine Überschreitung von 0,6 auf 0,8 möglich. Im Mischgebiet entspricht dies schon dem herrschenden Charakter der Grundstücksausnutzung, während im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Grundstücksgröße und unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung eine leicht verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll.

Im Gewerbegebiet wird die geltende Obergrenze der GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine bestmögliche Ausnutzung des Planungsgebietes erreicht werden. Dies ist einerseits aus Gründen der Flexibilität notwendig, andererseits ermöglicht diese Festsetzung auch ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung. Diese Festsetzung entspricht auch dem aktuellen Zustand der Fläche mit einer größtmöglichen Versiegelung.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 12,0 m

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudpunkt (Oberkante Gebäude) und dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhepunkt 294,54 ü NN östlich der bestehenden Gebäude.

Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss des Daches oder der Wand.

Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf II Vollgeschosse, im Mischgebiet 1 auf II und im Mischgebiet 2 auf III Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

In Gewerbegebiet stellt dabei die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit die am besten geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Die festgesetzte Höhe orientiert sich hierbei an den vorhandenen Höhen der Produktions- und Lagerhallen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird ein Vermessungspunkt im Gelände definiert.

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhenentwicklung der Gebäude hingegen über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *“Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.”*
- *“Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.”*
- *“Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.”*

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse entspricht dem aktuellen Bestand bzw. orientiert sich im Falle des Allgemeinen Wohngebietes an der umgebenden Bebauung. Im Mischgebiet erfolgt hierbei noch eine Unterscheidung zwischen dem MI 1, dem Bereich, der durch die ehemaligen Musterhäuser geprägt ist und dem MI 2, in dem die Bürogebäude stehen.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Gewerbegebiet, im Eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet MI 2 wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grenzbebauung ohne Einhaltung der Abstandsflächen und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

In Gewerbegebieten trifft häufig die übliche offene Bauweise (Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäudelänge max. 50 m) bzw. die geschlossene Bauweise (zwingender seitlicher Grenzanbau) nicht zu. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, die in den Festsetzungen, wie oben geschehen, genauer definiert werden muss. Im vorliegenden Fall werden auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Die festgesetzte Bauweise entspricht hierbei der derzeit im Gewerbegebiet vorhandenen Bauweise. Gleiches gilt für die abweichende Bauweise im MI 2. Im MI 1 hingegen ist bereits derzeit eine offene Bauweise zu finden, welche auf typischerweise für das nördlich geplante Allgemeine Wohngebiet vorgegeben wird.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzungen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

"Ist ein Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

Um eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb des Planungsgebietes zu erreichen, werden die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan vor allem in den Gewerbegebieten äußerst großzügig gefasst. Dadurch wird ein ausreichender Spielraum

für die individuelle Ausformulierung der seitens der Gewerbetreibenden erforderlichen Zielvorstellungen überlassen. Das weit gefasste zusammenhängende Baufenster gewährleistet hier die für gewerbliche Nutzungen erforderliche Flexibilität und umfasst großzügig alle bestehenden Baukörper. Auch Gebäude, die hier in den Schutzabstand des Mockenbachs hereinragen, werden in Abstimmung mit dem LUA, trotz der Unterschreitung des Schutzabstandes, in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.

Auch in den Mischgebieten 1 und 2 werden die hier bestehenden Gebäude großzügig durch die Baugrenzen eingerahmt, um einen ausreichenden Spielraum für An- und Umbauten zuzulassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen zwischen der erforderlichen Erschließungsstraße und der Geltungsbereichsgrenzen ohnehin nur geringe Grundstückstiefen, die einer Bebauung zur Verfügung stehen. Diese Bereiche werden daher ebenfalls als Baufenster definiert.

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Festsetzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf max. drei beschränkt ist.

Erklärung / Begründung

Durch diese Festsetzung wird die städtebauliche Dichte gesteuert und es werden großvolumige, massive Mehrfamilienhäuser mit apartmentartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietseigenart stehen, vermieden. In Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur soll ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Wohngebietes erzielt werden. Eine Begrenzung der Wohneinheiten führt zudem zu einer Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf ein entsprechendes Maß.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes / Innere Erschließung

Derzeit wird das Gewerbegebiet in Höhe der Einmündung der Straße „Am Nußrech“ in die L 134 von eben dieser L 134 „St. Wendeler Straße“ an der südöstlichen Plangebietsecke erschlossen. Hier befindet sich ein breiter Einfahrtsbereich, wobei die Trennung zwischen der Firmeneinfahrt und der Straße „Am Nußrech“ nicht ganz eindeutig zu definieren ist.

Die interne Erschließung der verschiedenen Eigentumspositionen innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. So wurden durch die Gewerbe park Bliesten GmbH die Flurstücke 29/3, 29/4 und 29/5 mit Vereinigungsbaulisten baurechtlich vereint und die Zuwegungsparzellen per Baulisten baurechtlich gesichert.

Für das nördlich angrenzende Mischgebiet beginnt an diesem Einmündungsbereich eine private Erschließungsstraße, die unmittelbar parallel neben der L 134 verläuft und dann in Höhe des Mischgebietes in Richtung Westen abknickt und bis zur Hungerthalstraße weitergeführt wird.



Abbildung 8: Erschließungsstraße zum Mischgebiet parallel zur L 134 (links)

Die Hungerthalstraße, die nordöstlich des Plangebietes ebenfalls in die St. Wendeler Straße mündet, dient der äußereren Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes, welches über eine neu zu bauende interne Straße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden soll. Das nördlichste Wohngrundstück wird direkt an die St. Wendeler Straße angebunden.

Die L 134 führt einerseits in Richtung der Nachbargemeinde Oberthal, andererseits stellt sie ca. 2 km südöstlich auch die Anbindung an die Bundesstraße B 41 sicher. Die B 41, als wichtige Nord-Süd-Verkehrsachse im nordöstlichen Saarland schafft wiederum den Anschluss an das südwestdeutsche Autobahnnetz (A 8 und A 62).

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Gewerbegebiet vor allem am östlichen Plangebietrand vorhanden. Hier existiert eine große Rangier- und Stellfläche für LKW. Parallel zur privaten Erschließungsstraße zum Mischgebiet existieren weitere Stellplätze für PKW. Zudem gibt es auch zwischen den Gebäuden des Gewerbegebietes weitere Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrzeuge. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Stellplätze möglichst auf den Grundstücksflächen untergebracht werden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes im Bereich L 134 in Höhe des Gewerbegebietes „Am Hottenwald“ (Bushaltestelle Roter Stein). Hier verkehrt die Regionalbuslinie R 2 zwischen Wadern und St. Wendel in regelmäßigen Abständen.

Fußläufige Anbindung

Aus der Ortslage ist das Plangebiet fußläufig entlang der Ortsnetzstraßen zu erreichen, die meist einen eigenen Fußweg besitzen.

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen erforderlichen Nebenanlagen sind in allen festgesetzten Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind im gesamten Gewerbegebiet (GE und GE_E) innerhalb der überbaubaren Fläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Baugrundstück ist zusätzlich ein Stellplatz zwischen vorderer Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, um den ruhenden Verkehr im gesamten Straßenabschnitt zu ordnen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet gelegenen Teile der Straße „Am Nußrech“ werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die privaten Straßen zur Erschließung des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sowie zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Breite der privaten Straße im Allgemeinen Wohngebiet ist durch Planeinschrieb vermaßt.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.7.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom- und Gasversorgung vorhanden. Im geplanten neu zu erschließenden Allgemeinen Wohngebiet kann die Versorgung durch Ortsnetzerweiterungen problemlos hergestellt werden. Träger der Versorgung sind die Stadtwerke St. Wendel für Gas und Strom sowie die WVW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH für Wasser. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kabelaufführungsmast, der planungsrechtlich zu sichern ist. Zusätzlich muss zur Sicherung der Stromversorgung im gewerblichen Bereich am Südrand des Plangebietes eine Trafostation errichtet werden.

Die Löschwasserversorgung soll über das bestehende Netz sowie aus dem angrenzenden Bachlauf erfolgen. Die Errichtung eines dauerhaften Schutzes des Bachlaufes vor im Brandfall möglicherweise anfallenden Löschwassers ist in Abstimmung mit dem LUA nicht erforderlich. Hier sollen im Brandfall mobile Sicherungssysteme zum Einsatz kommen.

5.7.3 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist das Abwasserwerk der Stadt St. Wendel zuständig.

Die Entwässerung des Plangebietes ist in einem Bestandsplan der Gewerbegebiet Bliesen GmbH dargestellt, der in der Anlage der Begründung beigefügt wird. Im Gewerbegebiet und nördlich angrenzenden Mischgebiet verlaufen mehrere Regenwasser- und Mischwasserkäne, die das anfallende Regen- und Schmutzwasser sammeln und zu großen Teilen getrennt abführen. Hierbei entwässert ein Teil der Dachflächen und befestigten Flächen über einen Regenwasserkanal in den südlich verlaufenden Mockenbach, ein Teil der Flächen entwässert aber auch in einen innerhalb des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal. Hierbei handelt es sich ausschließlich um private Kanäle, die als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überall im Baugebiet zugelassen werden.

Weiterhin quert ein städtischer Mischwasserkanal das Plangebiet.

Für das Allgemeine Wohngebiet muss die Entwässerung noch neu hergestellt werden. Für die Abwässer des Wohngebietes besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an den örtlichen Mischwasserkanal in der Hungerthalstraße. Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Bliesen unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

5.7.4 Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind überall in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Kabelaufführungsmast sowie die neue Trafostation werden als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die vorhandenen Mischwasser- und Regenkanäle werden gem. § 9 Abs. Nr. 13 BauGB „Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen“ festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird im Bereich des Plangebietes gesammelt und dem angrenzenden Mockenbach zugeführt. Das Schmutzwasser wird dem im Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal zugeführt.

5.8 GRÜNORDNUNG

5.8.1 Allgemeine Konzeption

Wesentliche Aufgabe eines jeden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert wird.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung

Der Mockenbach und der vorhandene Löschteich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung dient ebenfalls der Sicherung der bestehenden Wasserflächen.

5.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M1:

Zum Schutz des Bachlaufes Mockenbach ist der Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu ist der vorhandene Gehölzsaum zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der angrenzenden Gebäude sowie des Löschteiches sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Im Umfeld des Mockenbachs sind Mulden (Baggergräben) als temporäre Amphibienlaichgewässer anzulegen.

Erklärung / Begründung

Innerhalb der Ortslage bzw. der Lage innerhalb des Gewerbegebietes sind aufgrund der angrenzenden Bebauung die Möglichkeiten zur naturnahen Entwicklung des kleinen Gewässers stark eingeschränkt, so dass eine Förderung der Eigendynamik des Gewässers durch Rückbaumaßnahmen zum Anstoß der naturnahen Entwicklung des Gewässers im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht möglich ist. Die festgesetzten Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässerrandstreifens und zur Anlage von temporären Amphibienlaichgewässern tragen allerdings insgesamt zur naturnahen Entwicklung des Auensystems des Mockenbach bei. Mit Festlegung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB teilweise über den gesetzlich erforderlichen Gewässerrandstreifen von 5,0 m hinaus, wird der naturnahen Entwicklung des Mockenbachs in diesem stark anthropogen überformten Umfeld maximaler Raum, gegebenenfalls auch für eine spätere Renaturierung, gesichert.

**5.8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Festsetzung

P1: Erhalt der Baumreihe im Gewerbegebiet

Die entsprechend gekennzeichneten Laubbaumhochstämme (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

P2: Erhalt der Gehölzpflanzung im Randbereich des Gewerbegebietes

Die Gehölze innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind aus Gründen des Brandschutzes zulässig.

P3: Entwicklung von Baum- und Strauchhecken

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes sind zur Entwicklung naturnaher Feldgehölze heimische, standortgerechte Gehölze in einem Raster von 1,0m x 1,5m zu pflanzen. Hierbei sind zur besseren und schnelleren Abschirmung des Plangebietes mindestens 20 % Heister in die Pflanzung einzubinden. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind aus Gründen des Brandschutzes zulässig.

P4: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Wohngebiet

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich der Straßenbegleitenden Grünflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prugus spinosa*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 3xv. StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der Erhalt der Gehölze im südlichen Plangebiet soll einerseits der Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. der Abschirmung zu den angrenzenden Flächen hin dienen. Andererseits wird damit eine möglichst naturnahe Entwicklung zumindest des Gewässerrandstreifens gesichert. Der Erhalt der bisher im Plangebiet vorhandenen Gehölzpflanzungen im Randbereich des Gewerbegebietes sorgt ebenfalls für eine möglichst intensive und harmonische Eingrünung der Gewerbeflächen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet erfolgt entsprechend der Festsetzungen eine verhältnismäßig intensive Ein- bzw. Durchgrünung, so dass auch diese relativ kleinflächigen und künstlich angelegten Gartenflächen im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- und Nahrungsraum für verschiedene Tierarten von Bedeutung sein können.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

5.9 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBlich MIT UMWELTGEFÄRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um ein ehemaliges KFZ-Handels - und Serviceunternehmen (WND_10033) und die Fläche der ehemaligen Produktionsstätte von EUROHaus (WND_10023). Vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung liegen keine Hinweise auf Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder sonstiger Schutzgüter vor. Unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung besteht kein dringender Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf. Im Falle einer Entsiegelung des Bodens oder einer Nutzungsänderung ist eine Neubewertung durch einen zugelassenen Sachverständigen (gem. § 18 BBodSchG) erforderlich. Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten.

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.10.1 Schutzabstand Bachlauf (§ 56 Abs. 3 SWG)

Siehe Plan,

Hier: Schutzstreifen von 5,0 m Breite zum Mockenbach, gemessen ab Uferlinie.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften. Bestehende bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens genießen Bestandsschutz.

5.10.2 Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz

Schutzabstand von 20 m zur L 134, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraße L 134 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Landstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs. Bestehende bauliche Anlagen und Zufahrten innerhalb des Schutzstreifens genießen Bestandsschutz.

5.11 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

5.11.1 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.11.2 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.11.3 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

5.11.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

5.11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

5.11.6 Telekommunikationslinien

Im Planumfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

5.11.7 Ökologische Baubegleitung

Bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese hat folgende Aufgaben:

- Überwachung der Anlage temporärer Amphibienlaichgewässer im Bereich des Mockenbachs
- Vorab-Untersuchung der Bereiche, in denen gebaut werden soll, auf das Vorkommen von Reptilien und Amphibien
- Prüfung zu rodender Flächen auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten besonders und/oder streng geschützter Arten (Brutvögel und Fledermäuse, Nester und Baumhöhlungen)
- Prüfung von Wiesenflächen vor Überbauung auf das Vorhandensein von FFH-Lebensraumtypen (z.B. magere Flachland-Mähwiese)

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt St. Wendel als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“ eingestellt worden.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind bzw. der Schutz von schutzwürdigen Nutzungen vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ist sicherzustellen und potenzielle Konflikte sind aufzuzeigen.

Da der Bebauungsplan eine Staffelung der Baugebietstypen hinsichtlich des Störgrades vom „klassischen“ Gewerbegebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet und Mischgebiet hin zum Allgemeinen Wohngebiet vornimmt, wird den Grundsätzen des Immissionsschutzes in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Sollten weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen erforderlich werden, können die nach Aussage des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz in einem späteren Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.

Vom Zielverkehr zum Gewerbegebiet sind ebenfalls keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten, da der Anschluss des Gewerbegebietes in einiger Entfernung von der Ortslage erfolgt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung finden damit eine ausreichende Berücksichtigung.

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Ein wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die enge räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Daher soll am nördlichen Rand des Plangebietes ein neues kleines Wohngebiet geschaffen werden. Ein Teil des durch die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen geschaffenen Bedarf an Wohnraum wird daher in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gedeckt.

Das Allgemeine Wohngebiet kann hierbei unmittelbar an die Hungerthalstraße angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der bestehende Gewerbegebiet Bliesen mit seinen Hallen prägt schon seit vielen Jahren das Orts- und Landschaftsbild an Ortseingangsbereich von Bliesen. Die geringfügige Erweiterung dieser Flächen um ein Allgemeines Wohngebiet wird damit zu keiner wesentlichen Änderung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen, zumal die Abgrenzungen der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sich an der bisherigen Erschließungsstrukturen und den vorhandenen Gebäuden orientieren.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit mehr als 20.000 qm überbaubarer Grundfläche. Damit ist das vorliegende Planvorhaben aufgrund seiner Flächengröße ein Vorhaben nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, so dass auf Grundlage der Kriterien der Anlage 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine überschlägige Prüfung durchzuführen ist. Durch diese soll eine Einschätzung erlangt werden, „ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)“. Im Folgenden wird das geplante Vorhaben kurz beschrieben. Die Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 erfolgt im Anhang (siehe Kapitel 8.1)

Sofern die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „ ... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“ der Stadt St. Wendel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich einer bisher unbebauten Wiesenfläche sowie im Bereich der bestehenden Wohnbebauung zur Anlage eines Mischgebietes bzw. zur Anlage eines Gewerbegebietes und eines Eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes, eines Gewerbegebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie sonstigen Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung im Plangebiet, um die bauplanerischen Anforderungen der zukünftigen Gewerbenutzung zu erfüllen. Infolge der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes sind zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, da hier eine bisher unbebaute Wiesenfläche überplant wird. In diesem Bereich ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig eine relativ geringe Neuversiegelung von etwa 2.025 m² (entspricht 3 % des Geltungsbereiches).

Im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes wird es keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter geben. Bisher vorhandene unversiegelte Grünflächen werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie letztendlich auch der GRZ dauerhaft als unbebaute Grünflächen gesichert. Gleichzeitig werden infolge der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB Grünstrukturen im bestehenden Gewerbegebiet erhalten bzw. im geplanten Wohngebiet geschaffen, um das Plangebiet weiterhin in die Umgebung einzubinden. Für störungstolerante Arten der Fauna fungieren diese als Lebensraum. Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind im Zuge der zulässigen Neuversiegelung gegeben, allerdings sind erhebliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen sowie der Kleinflächigkeit der Fläche des geplanten Wohngebietes nicht zu erwarten. Erhebliche klimaökologische Auswirkungen infolge der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet und seiner nur geringen klimaökologischen Bedeutung nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Unter der Voraussetzung, dass die überschlägige Prüfung nach Anhang 2 BauGB infolge des Ausbleibens erheblicher Umweltauswirkungen zu dem Ergebnis kommt, dass die vorliegenden Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, handelt es sich hierbei nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff. Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“ vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist daher kein Ausgleich erforderlich.

6.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der § 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der natur-schutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet derzeit bereits zu weiten Teilen versiegelt. Vollständig durch Gebäude, Stellplatz-, Zufahrts- und Rangierbereiche versiegelte Flächen nehmen aktuell 53.285 m² (entspricht 75 % der Geltungsbereichsfläche) ein.

Tabelle 1: Bestandsflächen der Biotoptypen des Geltungsbereichs

Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]
1.8.3	Gehölzsaum am Bach	3.520
2.2.14.2	Ruderale Wiese	1.475

2.7.2.2.2	Junge Wiesenbrache	3.690
2.10	Baum- und Strauchpflanzung	2.280
3.1	Vollversiegelte Fläche	53.285
3.2	Teilversiegelte Fläche	240
3.3.1	Straßenbegleitender Grünstreifen	25
3.4	Garten	5.515
3.5.1	Zierrasen	480
4.8	Löscheich	300
4.13.2	Brennnesselflur	430
Gesamtfläche Plangebiet		71.240

Der größte Teil der unbebauten Grünflächen des Plangebietes wird von künstlich geschaffenen oder aber stark anthropogen überformten Biototypen des Plangebietes eingenommen, ihre Ausprägung ist entsprechend. Lediglich der Gehölzaum entlang des Mockenbachs sowie die junge Wiesenbrache im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind aufgrund einer leicht geringeren Störungsintensität als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung. Dennoch ist auch hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet bzw. zu intensiv genutzten Gartenbereichen das Störungspotenzial noch recht hoch.

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Gehölzaum sowie alle bisher im Plangebiet vorhandenen Gehölzpflanzungen erhalten und dauerhaft als Lebensraum für Arten der Fauna gesichert. Durch Umsetzung der Planung ist daher lediglich der Verlust der Jungen Wiesenbrache durch Anlage des Wohngebietes zu nennen.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind daher für den dort vorhandenen Biototyp (Junge Wiesenbrache) sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Bereitstellung der Fläche zur Anlage des Wohngebietes zu nennen. Der Großteil der Lebensräume des Plangebietes gehen nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verloren. Der Verlust der Wiesenbrache kann im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB größtenteils ersetzt werden.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biototypen innerhalb der betroffenen Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Offenlandbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässern, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, ist ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise Amphibien auszuschließen.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie der hohen Störeinflüsse vor allem durch Haustiere infolge der innerörtlichen Lage ist mit einem Vorkommen sowie der Betroffenheit von geschützten Arten der Reptilien innerhalb des Plangebietes nicht zu rechnen.

Geschützte Arten der **Libellen** sind aufgrund der Biotopstruktur des Plangebietes und dessen starker anthropogener Überformung sowie des innerhalb der Ortslage abschnittsweise verrohrten und befestigten Mockenbach ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich der **Fledermausfauna** sind durch Umsetzung der Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgt keine Rodung von Gehölzen und damit kein Verlust von potenziellen Quartierbäumen. Weiterhin werden keine potenziell von Fledermäusen als Quartiere genutzten Gebäude entfernt. Vielmehr werden die teils älteren Gehölze entlang des Mockenbachs durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Eine Tötung von Individuen kann daher sicher ausgeschlossen werden. Infolge der vorliegenden Planung ist als zusätzliche Auswirkung lediglich die geplante Überbauung der Wiesenbrache zu nennen. Möglicherweise wird die Wiesenbrache potenzieller Nahrungsraum bzw. Transferfluggebiet von synanthropen Fledermausarten wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus genutzt. Da es sich hier allerdings um einen sehr kleinflächigen Verlust von Lebensraum handelt und nach Umsetzung der Planung durch Anlage der Gärten und Wohnbebauung Ersatzlebensraum geschaffen wird, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Arten der Fledermausfauna zu rechnen.

Für die genannten Artengruppen ergab die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Als Lebensraum für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich von lokaler Bedeutung, es ist hier mit dem Vorkommen weit verbreiteter, ungefährdeter Arten der Siedlungszönose wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu rechnen, die das Plangebiet möglicherweise sowohl als Nahrungsraum wie auch als Fortpflanzungsraum nutzen. Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin ein Eingriff in vorhandenen Gehölzstrukturen ausgeschlossen. Der Verlust der Wiesenbrache als Nahrungsraum kann durch Anlage der Gärten teilweise kompensiert werden, weiterhin befinden sich östlich und westlich des Plangebietes Offenland- bzw. Wiesenbereiche, die aufgrund ihrer artenreicheren Ausprägung sowie eines deutlich geringeren Störeinflusses von größerer Bedeutung als Nahrungsraum für die Avifauna sind. Insgesamt können daher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Mit dem Vorkommen streng geschützte **Säuger** (ohne Fledermäuse) wie Haselmaus, Luchs, Wildkatze oder Biber ist aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes sowie der innerörtlichen, störungsintensiven Lage des Plangebietes nicht zu rechnen.

Als Fazit der überschlägigen Artenschutzprüfung können vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen oder Arten durch die Planung sind nicht zu erwarten.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dabei muss die Bauleitplanung einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen schaffen, wie z.B. zwischen Wirtschaft und Wohnen oder zwischen konkurrierenden Wirtschaftsbereichen. (z.B. Steuerung der Standorte von Verbrauchermärkten).

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung eines etablierten Gewerbestandortes und gewährleistet somit auch den Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden. Im Gebiet vorhandene Leitungen werden planungsrechtlich gesichert.

6.1.8 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. Alle Erschließungsflächen, abgesehen von der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes, sind bereits vorhanden. Zusätzliche nennenswerte Verkehrsströme sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Verkehrsnetz ist auf die Belange der gewerblichen Nutzungen abgestimmt, d.h. es kann auch die zu erwartenden größeren Verkehrsmengen aufnehmen und geordnet und ohne Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses an den betroffenen Knotenpunkten abführen.

6.1.9 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Für Flüchtlingsunterkünfte, die zu den Anlagen für soziale Zwecke zählen, bestehen derzeit im gesamten Stadtgebiet noch ausreichende dezentrale Kapazitäten. Aus Gründen der Integration bevorzugt die Stadt St. Wendel die zentrale Unterbringung von Flüchtlingen gegenüber der Unterbringung in einem Gewerbegebiet in einer wenig integrierten Lage. Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen sowie Asylsuchende und ihre Unterbringung entstehen daher nicht.

6.1.10 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.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

- Sicherung des Gewerbeparks Bliesen als Arbeitsstandort
- Sicherung und Komplimentierung der Grundidee „Working and Living“

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen.

6.3 FAZIT

Die Stadt St. Wendel hat die beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt St. Wendel zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hungerthal“ zu realisieren.

7 PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des „Gewerbegebiet Hungerthal“ werden von der Gewerbepark Bliesen GmbH übernommen.

Aufgestellt: Homburg, den 29.08.2019

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut

8 ANHANG

8.1 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß § 13 A ABS. 1 NR. 2 I.V.M. ANLAGE 2 BAUGB

Das vorliegende Planvorhaben ist aufgrund seiner Flächengröße ein Vorhaben nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, so dass auf Grundlage der Kriterien der Anlage 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine überschlägige Prüfung durchzuführen ist. Durch diese soll eine Einschätzung erlangt werden, „ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)“. Im Folgenden (8.1.1 und 8.1.2) wird das geplante Vorhaben kurz beschrieben. Die Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB erfolgt in den Kapiteln 8.1.3 und 8.1.4.

8.1.1 Größe des Vorhabens

Die vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich über ein Plangebiet von ca. 7,17 ha im Bereich bereits bestehender Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Vorbereitet wird mit der vorliegenden Planung die Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Anpassung von Festsetzungen eines bereits bestehenden Gewerbegebietes. Die hierfür Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, ein beschleunigtes Verfahren ist jedoch aufgrund der Flächengröße des Geltungsbereiches nur nach bezüglich der Umweltauswirkungen entsprechend unbedenklichem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls möglich. Mit der geplanten Größe des Bebauungsplanes liegt das Vorhaben noch unter der vom BauGB festgelegten Grenze von 70.000 m², ab der ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB in keinem Fall zur Anwendung kommen dürfte.

8.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die vorgesehene Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft lässt sich wie folgt darstellen.

Bezüglich der Böden ist die Versiegelung im Plangebiet anzuführen. Die geplante Neuversiegelung wird sich allerdings räumlich auf den Bereich des neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes beschränken, da sowohl die Flächen des vorhandenen Mischgebiets wie auch des bestehenden Gewerbegebietes mit Ausnahme randlicher Grünflächen vollständig überbaut sind. Die geplante Neuversiegelung beläuft sich auf etwa 2.520 m². Aktuell ist das Plangebiet zu etwa 74 % versiegelt.

Infolge der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet sind innerhalb des Plangebietes die ökologischen Bodenfunktionen infolge Bodenaufrag bzw. -abtrag und dem Einbringen standortfremder (Bau-) Materialien großflächig deutlich eingeschränkt bzw. vollständig außer Kraft gesetzt. So sind innerhalb des Plangebietes bereits deutliche Vorbelastungen und Überformungen der Böden gegeben. Diese können keine ökologische Funktion als Lebens- und Nahrungsraum im Naturhaushalt übernehmen, die natürlichen Funktionen der Böden als Filter- Puffer und Transformator vor allem im Hinblick auf die Bindung und Umwandlung von Schadstoffen zum Schutz des Grundwassers entfallen ebenfalls. Infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes werden darüber hinaus Bodenabtrag und –aufschüttungen zur Anlage von Gebäuden, Zufahrten und sonstigen Nebenflächen notwendig werden, hier werden demnach zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes erfolgen, im Hinblick auf die bereits vorhandenen Versiegelungsgrad allerdings in geringem Maße. Baubedingt sind Bodenverdichtungen nicht auszuschließen.

Bezüglich des Naturgutes Wasser sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer von direkten Auswirkungen durch Umsetzung des Planvorhabens direkt betroffen. Der im südlichen Abschnitt des Plangebietes verlaufende Mockenbach und sein Ufersaum werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB mit dem Ziel einer möglichst naturnahen Entwicklung durch Sukzessionsüberlassung dauerhaft gesichert.

Das Plangebiet mit seiner Lage überwiegend innerhalb der Sedimente des Unterrotliegenden befindet sich damit (Hydrogeologischen Karte des Saarlandes, 1:100.000, 1987) innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Grundsätzlich kommt dem Raum in dem das Plangebiet demnach keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu. Daher und aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet durch die großflächige Versiegelung im Rahmen des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes ist die Bedeutung des Plangebietes für den Grundwasserhaushalt in diesem Gebiet insgesamt gering.

Den Veränderungen durch die vorliegende Planung unterliegen keine Flächen mit hoher Biotopausstattung oder mit besonderer Bedeutung für den Boden- oder Wasserhaushalt. Flächen mit einer besonderen Bedeutung für das Klima in diesem Raum werden ebenfalls nicht überplant.

8.1.3 Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf

das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG setzt

Der vorliegende Bebauungsplan setzt keinen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG, da er keine Festlegung mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen bezüglich Vorhaben oder der Inanspruchnahme von Ressourcen trifft.

das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan anderer Pläne und Programme beeinflusst

Der vorliegende Bebauungsplan wird den derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht beeinflussen, vielmehr ist der vorliegende Bebauungsplan aus diesem entwickelt. Der FNP weist für das Plangebiet Gewerbeflächen aus.

Weitere Pläne oder Programme werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinflusst.

die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Eine nachhaltige Entwicklung wird vor allem durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist zu vermeiden.

Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf die Nutzung innerstädtischer Flächen ab, die aufgrund vorheriger gewerblicher Nutzungen bereits überformt sind. Durch Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes werden Ressourcen und hier vor allem das Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

Weiterhin wird mit dem geplanten Vorhaben keine neue Nutzung angesiedelt, von der zusätzliche Gefährdungen für die Umwelt oder die Gesundheit des Menschen ausgehen. Innerhalb des Plangebietes und auch dessen Umfeld sind bereits Vorbelastungen hinsichtlich Emissionen durch Lärm oder Abgase durch die vorhandenen Gewerbebetriebe gegeben. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ist vor dem Hintergrund des vorhandenen Gewerbegebietes nicht mit einer deutlichen Zunahme an Beeinträchtigungen der umgebenden (Wohn-)Nutzungen infolge Lärm- oder Abgasen zu rechnen. Als zusätzliche Belastungen sind hier lediglich die Verkehrsbewegungen infolge

der Anlage des neuen Wohngebietes zu nennen, die in einem erträglichen Maß stattfinden werden.

die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme

Das geplante Vorhaben findet, wie oben bereits dargestellt, in einem bereits hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser vorbelasteten Raum statt. Weiterhin ist das Plangebiet durch bereits vorhandenen Gewerbebetriebe durch Abgas-, Lärm- und möglicherweise auch Geruchsemissionen hinsichtlich der lufthygienischen Situation vorbelastet. Mit Umsetzung der Planung werden die Neustrukturierung des Gewerbe sowie des Mischgebiets und die Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes vorbereitet. Neue, andersartige Belastungen hinsichtlich Lärm-, Geruchs- und Abgasemissionen sind nicht zu erwarten, da der Nutzungskatalog des bisherigen Gewerbegebietes nicht erweitert wird.

Zusätzliche, über das bisherige Maß hinaus gehende umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme sind infolge des Katalogs der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Gesundheitsgefährdungen für den Menschen durch die Planung können damit ausgeschlossen werden.

die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Nationale und europäische Umweltvorschriften werden durch das geplante Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

8.1.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

die Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Wie oben bereits dargestellt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die zusätzliche Versiegelung von etwa 2.520 m² vorbereitet. Hierdurch entstehende Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet als nicht erheblich zu betrachten. Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation und damit erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor dem Hintergrund der gegebenen Vorbelastungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind von der Bebauung ausschließlich anthropogen überformte Biotoptypen betroffen. Randlich ist der Geltungsbereich teilweise von Gehölzbeständen eingerahmt, wobei die Gehölze aufgrund ihrer Biotopausstattung keine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Die grünordnerischen Festsetzungen legen der Erhalt aller Gehölzstrukturen im Plangebiet fest, im Westen werden zusätzliche Ersatzpflanzungen angelegt. Der im Plangebiet bedeutendste, dennoch stark anthropogen überformte und gestörte Biotoptyp des Gehölzsaumes am Mockenbach wird durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft gesichert. Die Auswirkungen auf die Biotope des Plangebietes sind vor dem Hintergrund der Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes sowie der hohen Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten. Aufgrund der Ausprägung der Biotoptypen gehen keine hochwertigen Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verloren.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange durch Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist als Ergebnis der Artenschutzprüfung (siehe 6.1.5) nicht zu erwarten. Aufgrund der Biotopausstattung ist im Plangebiet mit dem

Vorkommen von störungstoleranten, weit verbreiteten Arten zu rechnen. Arten mit besonderen Habitatansprüchen finden hier keine geeigneten Lebensbedingungen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da das Landschafts- bzw. Stadtbild im Geltungsbereich und dessen Umgebung bereits deutlich durch das bestehenden Gewerbe- und Mischgebiet geprägt und vorbelastet ist. Das Landschafts- bzw. Stadtbild prägende Gehölzstrukturen im Plangebiet werden erhalten.

Im Zuge der Planungsumsetzung ist hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit der zu erwartenden Auswirkungen davon auszugehen, dass alle bisher betrachteten Auswirkungen eintreten werden.

Bezüglich der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen können die Auswirkungen unterteilt werden in baubedingte und betriebs- bzw. anlagenbedingte Auswirkungen. Während die baubedingten Auswirkungen meist nur temporär, auf die Bauphase beschränkt und teilweise reversibel sind, verbleiben alle anlage- und betriebsbedingten Vorhaben dauerhaft. Hierzu zählen die zur Anlage des Allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Bautätigkeiten. Aufgrund der vollständigen Bebauung des bestehenden Misch- und Gewerbegebiet sind hier keine zusätzlichen baulichen Veränderungen in größerem Umfang zu erwarten.

Im Rahmen der baubedingten Auswirkungen sind Lärm- und Abgasemissionen der Baumaschinen zu nennen. Gleichzeitig besteht hier potentiell die Gefahr der Verunreinigung des Bodens und Grundwassers durch Austreten von Schmier- oder Treibstoffen aus den Baumaschinen. Gleichzeitig erfolgen im Rahmen der Bauphase über die Vorbelastungen im Plangebiet hinausgehende, zusätzliche Veränderungen des Reliefs und damit der Böden bzw. Bodenprofile zur Anlage der Wohngebietsflächen.

Die betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen der Planung wie Bodenversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Klima im Geltungsbereich verbleiben dauerhaft. Diese wurden bereits oben näher betrachtet mit dem Ergebnis, dass insgesamt durch das Planungsvorhaben gerade im Hinblick auf die Böden im Zuge der Versiegelung dauerhafte Auswirkungen entstehen, die jedoch vor dem Hintergrund ihrer Kleinflächigkeit sowie der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht als erheblich zu betrachten sind.

den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens können kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Der durch das Planvorhaben um ein Allgemeines Wohngebiet erweiterte Gewerbepark und die bereits vorhandenen Nutzung bergen ein geringes Unfallrisiko, da keine schadstoffintensiven Betriebe, sondern mit der Wohnnutzung lediglich eine nahezu emissionsfreie Nutzungsart angesiedelt wird. Gefährliche Stoffe oder Technologien werden hier nicht eingesetzt werden, so dass hierdurch verursachte erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auch den Menschen im Plangebiet und darüber hinaus nicht zu erwarten sind.

den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen sind abhängig von der Art des Vorhabens. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung beschränken sich die Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet selbst und dessen direkte Umgebung.

die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten ist durch Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Weiterhin hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung oder große Sensibilität aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung.

- **im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete**
Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.
- **Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG**
Naturschutzgebiete sind nicht durch die vorliegende Planung betroffen.
- **Nationalparke gem. § 24 BNatSchG**
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Nationalparks.
- **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG**
Das Plangebiet liegt nicht in einem Biosphärenreservat oder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete liegen in einer Entfernung von über 800 m und werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.
- **Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG**
Im Plangebiet befinden sich keine Biotope nach § 30 BNatSchG.
- **Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b des WHG**
Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Umfeld. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt in einer Entfernung von über zwei Kilometern und wird aufgrund dieser Entfernung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
- **Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**
Erhebliche Beeinträchtigungen auf oben genannte Gebiete sind nicht zu erwarten.
- **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes**
Erhebliche Beeinträchtigungen auf oben genannte Gebiete sind nicht zu erwarten.
- **In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind**
Erhebliche Auswirkungen auf oben genannte Denkmäler oder Denkmalensembles sowie Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutsame Gebiete sind nicht zu erwarten.

8.1.5 Ergebnis der überschlägigen Prüfung

Insgesamt können nach Prüfung der in Anlage 2 BauGB angeführten Kriterien keine erheblichen Auswirkungen durch den geplanten Bebauungsplan auf die Schutzgüter im Plangebiet oder Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes festgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet nicht erforderlich, so dass die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig ist. Zusätzlich werden jedoch im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls gebeten.

8.2 BESTANDSAUFGNAHME BIOTOPTYPEN – ARTENLISTE (STAND OKTOBER 2017)

Tabelle 2: Artenliste Gehölzsaum am Bach (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Gewöhnlicher Wurmfarn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchenschnabel
<i>Picea abies</i>	Rotfichte
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	Gewöhnliche Bruch-Weide
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Tabelle 3: Artenliste Ruderale Wiese (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn

<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale agg.</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee

Tabelle 4: Artenliste Junge Wiesenbrache (2.7.2.2.2)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gewöhnlicher Frauenmantel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Taraxacum officinale agg.</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Tabelle 5: Artenliste Baum- und Strauchpflanzungen (2.10)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Buddleja dawidii</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Baummispel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Mahonia spec.</i>	Mahonie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschblorbeer
<i>Pyracantha spec.</i>	Feuerdorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Thuja spec.</i>	Thuja

Tabelle 6: Artenliste Garten (3.4)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Cedrus spec.</i>	Zeder
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

<i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i>	Blutpflaume
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Syringa spec.</i>	Flieder

Tabelle 7: Artenliste Brennnesselflur (4.13.2)

Wissenschaftlicher Artnname	Deutscher Artnname
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Wasserdost
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Wald-Simse
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel