

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt St. Wendel

### Bebauungsplan Nr. 02.14 B „Hottenwald – 2. Änderung“ Begründung

Verfahrensstand: Satzung



## Bebauungsplan Nr. 02.14 B „Hottenwald – 2. Änderung“

Bearbeitet im Auftrag 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

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut  
M.Sc. Botanik Monika Hamacher

Stand: **12.04.2022**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Ziel und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
1.1.1 Ausweisung und Erschließung weiterer Gewerbebeflächen	1
1.1.2 Fortführung des 2018 eingeleiteten Verfahrens unter modifizierten Zielsetzungen	1
<b>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Lage des Plangebietes, Topographie</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung</b>	<b>4</b>
<b>3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
3.4.1 Naturraum	5
3.4.2 Geologie und Böden	5
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	6
3.4.4 Klima und Lufthygiene	6
3.4.5 Arten und Biotope	6
3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	8
3.4.7 Landschaftsbild und Erholung	10
3.4.8 Land- und Forstwirtschaft	10
<b>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>10</b>
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	10
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	11
<b>4.2 Flächennutzungsplan</b>	<b>12</b>
<b>4.3 Restriktionen für die Planung</b>	<b>13</b>
4.3.1 Schutzabstand Wasser	13
4.3.2 Schutzabstand Landstraße I. Ordnung	13
4.3.3 Schutzabstand Wald	13
4.3.4 Geschützte Biotope	14
4.3.5 Schutzabstand Gashochdruckleitungen	14
<b>5 PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>5.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>14</b>
5.1.1 Gewerbegebiet – GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)	14
<b>5.2 Mass der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	17

5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) / Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	17
<b>5.3</b>	<b>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b>	<b>18</b>
<b>5.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)</b>	<b>19</b>
<b>5.5</b>	<b>Verkehr</b>	<b>19</b>
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	19
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	20
<b>5.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
5.6.1	Allgemeine Konzeption	20
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	20
5.6.3	Abwasserentsorgung	21
5.6.4	Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung	21
<b>5.7</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>22</b>
5.7.1	Allgemeine Konzeption	22
5.7.2	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
5.7.3	Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	23
5.7.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
5.7.5	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	24
<b>5.8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 LBO)</b>	<b>25</b>
5.8.1	Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen	26
5.8.2	Stellplätze und Garagenzufahrten	26
<b>5.9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>26</b>
5.9.1	Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz	26
5.9.2	Schutzabstand der Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH	26
5.9.3	Schutzabstand zu den Gasleitungen der energis-Netzgesellschaft	27
5.9.4	Schutzabstand Wald (gem. § 14 Abs. 3 LWaldG)	27
5.9.5	Schutzabstand nach saarländischem Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)	27
5.9.6	Biotope gem. § 30 BNatSchG	27
<b>5.10</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>28</b>
5.10.1	Baumpflanzungen	28
5.10.2	Schutz von Bodendenkmälern	28
5.10.3	Altablagerungen	28
5.10.4	Kampfmittel	28
5.10.5	Alter Bergbau	28
5.10.6	Artenschutz	28
5.10.7	Insektenfreundliche Leuchtmittel	28
5.10.8	Telekommunikationslinien	28

5.10.9	Höhenfestpunkte	29
5.10.10	Reptilien- und Amphibienschutz	29
5.10.11	Ökologische Baubegleitung	29
5.10.12	Altlastenverdachtsfläche „Französische Kaserne“	29
5.10.13	Bodenschutz	30
<b>6</b>	<b><u>ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>30</b>
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	30
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	31
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter	31
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	32
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	35
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung	35
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	35
<b>6.2</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>35</b>
6.2.1	Argumente für die Änderung des Bebauungsplanes	36
6.2.2	Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes	36
<b>6.3</b>	<b>Fazit</b>	<b>36</b>



## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat am 20.03.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hottenwald“ im Stadtteil Bliesen beschlossen.

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 Ausweisung und Erschließung weiterer Gewerbegebiete

Die Stadt St. Wendel verfügt über zwei große Gewerbegebiete in St. Wendel und Bliesen und einige kleinere Gebiete in den einzelnen Stadtteilen.

Allerdings reichen die vorhandenen Flächen insgesamt nicht aus, um der Bevölkerung Arbeitsplätze in der Nähe des Wohnortes in ausreichendem Maße anzubieten und der Nachfrage von Interessenten nach Gewerbegebieten nachzukommen. Vor allem im Hinblick auf die weitere Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur wird die Ausweisung neuer Gewerbegebiete erforderlich.

Das vorgenannte Gewerbegebiet „Hottenwald“ liegt im Stadtteil Bliesen; auf diesen Stadtteil soll sich „die Entwicklung und Förderung der gewerblichen Wirtschaft erstrecken“ (vergleiche Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel). Durch die Lage zwischen der L. I. O 133 und der L I O 134 besteht eine gute Verkehrsanbindung.

Bereits 1992 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Hottenwald“ aufgestellt, da eine ursprünglich geplante Anbindung an das angrenzende Plangebiet „Saudell“ aufgrund der Konversion der ehemaligen Kaserne nicht mehr umgesetzt wird, erfolgte 1997 die 1. Änderung des Bebauungsplans, die seit dem 24. September 1999 rechtskräftig ist.

Die erschlossenen Gewerbegebiete im Gewerbegebiet Hottenwald sind inzwischen weitestgehend verkauft oder reserviert, es besteht aber weiterhin eine große Nachfrage nach Flächen verschiedener Größen. Daher sollen durch die vorliegende Planänderung weitere Gewerbegebiete ausgewiesen werden, zudem soll eine kleinteilige Erschließung der Flächen planungsrechtlich abgesichert werden.

Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung und Erschließung weiterer Gewerbegebiete.

#### 1.1.2 Fortführung des 2018 eingeleiteten Verfahrens unter modifizierten Zielsetzungen

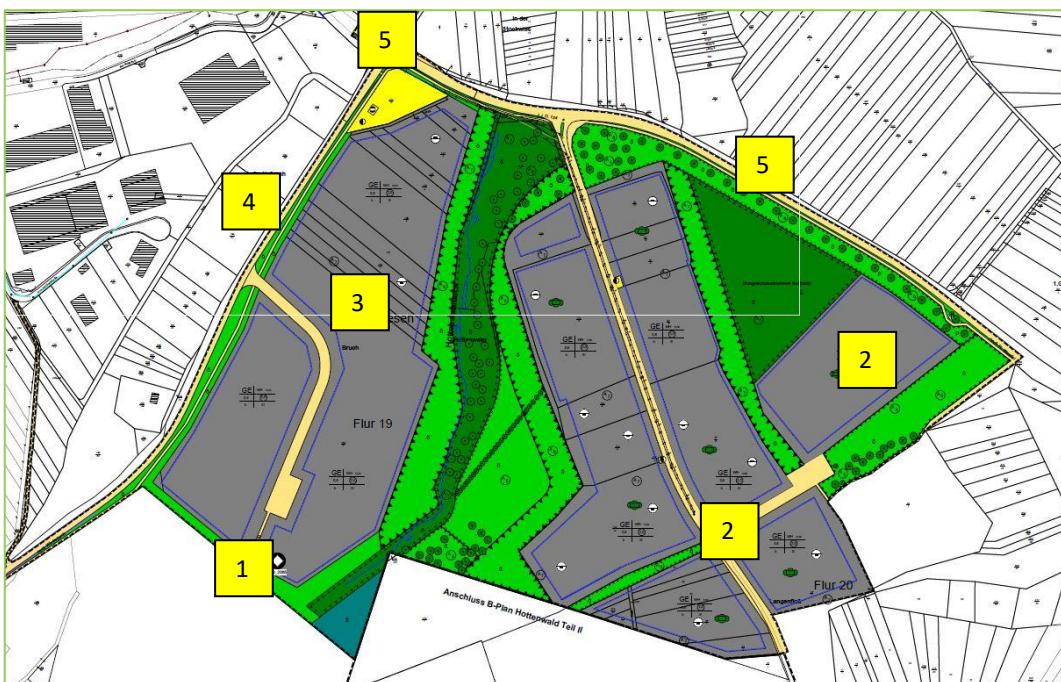
Eine erste öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplan-Änderung mit paralleler Beteiligung der TÖB erfolgte vom 19.06.2018 – 19.07.2018. Es war damals eine großflächige Erweiterung der über LIO 133 erschlossenen Gewerbefläche in Richtung Winterbach und damit eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden vorgesehen.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung gingen wesentliche Stellungnahmen ein, welche die Grundzüge der ursprünglichen Planung betrafen und eine Anpassung der Planung und des Geltungsbereiches erforderlich machten.

Die Stadt St. Wendel beabsichtigt nun das im Jahr 2018 eingeleitete Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hottenwald“ mit einer überarbeiteten Planfassung unter Beachtung der Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung fortzuführen. Zudem fließen in der Zwischenzeit geänderte Planungsabsichten der Stadt St. Wendel mit in die neue Planung ein.

Konkret sind gegenüber dem Stand aus dem Jahr 2018 folgende Änderungen vorgesehen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2018 wird wieder reduziert, d.h. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1999 wird beibehalten und nicht erweitert (siehe Nr. 1 in Abbildung 1)
2. Im bereits bebauten Bereich des Gewerbegebietes Hottenwald soll am Ende der Erschließungsstraße eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Auf den Bau einer Stichstraße und die Erschließung einer weiteren Gewerbefläche im östlichen Gewerbegebiet wird hier verzichtet.
3. Im nordwestlichen Plangebietsbereich soll der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich über die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung einer Erschließungsstraße neu geordnet und eine kleinteiligere Parzellierung ermöglicht werden. Die im Südwesten vorhandene Waldfläche wird erhalten und nicht für Gewerbezwecke überplant.
4. Ein weiterer Anpassungsbedarf für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hottenwald, 1. Änderung“ ergibt sich aus der Absicht des Landesbetriebs für Straßenbau (LfS), die Radwegeverbindung zwischen den St. Wendeler Ortsteilen Bliesen und Winterbach auszubauen. Hierzu wird seitens des LfS entsprechendes Planungsrecht vorausgesetzt, d.h. die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hottenwald, 1. Änderung“ im Jahr 1999 ausgewiesenen Flächenpotenziale zur Herstellung der Radwegeverbindung müssen an die aktuellen Planungen des LfS angepasst werden.
5. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich der L 133 und L 134 sollen ebenfalls bereinigt und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.



- bei Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn,
- bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Der Rat der Kreisstadt St. Wendel hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Hottenwald, 2. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Der Bebauungsplan „Hottenwald, 2. Änderung“ 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 rund 37 ha. Es liegt südöstlich des St. Wendeler Stadtteils Bliesen südöstlich der Einmündung der aus Richtung Winterbach kommenden L 133 in die nach St. Wendel – Alsfassen führende L 134.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 290 m und 313 m über NN. Es fällt grob von Süden nach Norden sowie in Richtung des das Planungsgebiet ebenfalls in Süd-Nord-Richtung durchquerenden Hottenwaldbaches. Dieser teilt das Plangebiet in einen östlichen bereits bebauten Gewerbebereich sowie in einen westlichen noch zu entwickelnden Gewerbebereich. Das durchschnittliche Gefälle im Gebiet beträgt ca. 4%, wobei im bereits erschlossenen Teil des Gewerbegebietes im Zuge der Erschließung der Gewerbeflächen bereits Terrassierungen vorgenommen wurden.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle OpenStreetMap)

#### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Vielzahl von Flurstücken der Fluren 19 und 20 der Gemarkung Bliesen mit den Bezeichnungen „Bruch“, „Hottenweier“, „Hottenwald“, „Am Rothen Stein“ und „Rechter Hand dem Weg zum Hof“.

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

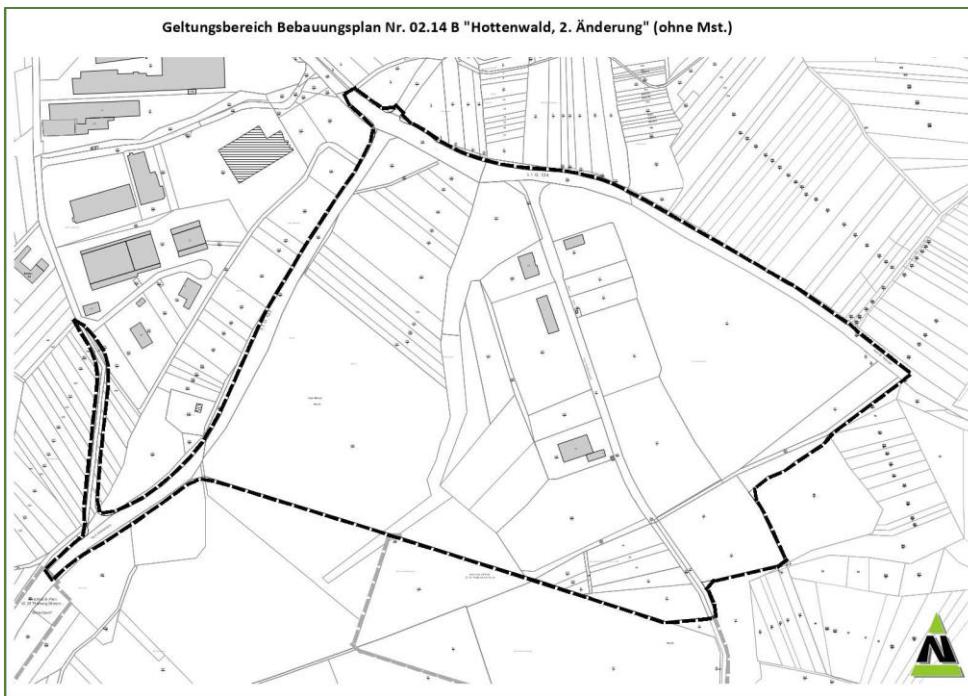


Abbildung 3: Geltungsbereich Plangebiet

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

- im Norden und Nordosten durch die L 134 (nördliche Fahrbahnseite)
- im Südosten und Süden: durch einen unbefestigten Fahrweg und die bereits hier für eine Bebauung vorbereiteten Gewerbeflächen bis zur vorhandenen Photovoltaik-Freiflächenanlage (Bebauungsplan „Hottenwald, Teil II) und deren Verlängerung in Richtung Westen
- im Westen: durch die L 133

Zudem ist „als Anhängsel“ noch der Verbindungsweg von der L 133 zum Industriegebiet „Im Hungerthal“, Straße „Am Nussrech“ Bestandteil des Geltungsbereiches.

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bezüglich der Nutzungen lassen sich im Planungsgebiet von West nach Ost in folgende Bereiche unterscheiden:

- Der westlichste Teil ist im Süden durch einen Mischwaldbestand, im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (teilweise Acker, teilweise Grünland) geprägt. In der nordwestlichsten Ecke ist zudem ein teils mit Gehölzen bestandene Brachfläche zu finden, in der auch verschiedene Versorgungseinrichtungen (Trafo, Gasdruckregelmessanlage) stehen.
- In Richtung Osten schließt sich hieran die Senke des Hottenwaldbaches an. Dieser ist durch eine Grünlandnutzung und bachbegleitende Gehölze geprägt. Teilweise sind diese Bereiche biotopkartiert. Von hier aus steigt das Gelände über weitere gehölzbestandene Wiesen und Brachflächen in Richtung Westen zum bereits

- erschlossenen Gewerbegebiet an. Hier findet man einige Gewerbebetriebe. Charakteristisch für die Betriebe sind häufig sehr große und versiegelte Flächen zum Abstellen unterschiedlichster Fahrzeuge (Wohnmobile, PKW).
- Den östlichen Rand des Plangebietes bilden wieder Grünlandflächen, die mehr oder weniger stark von Gehölzen bestanden sind und teilweise auch im Rahmen der Biotopkartierung erfasst wurden. Hier findet u.a. auch eine zeitweise eine extensive Schafbeweidung statt.

In der Umgebung des Planungsgebietes findet man nördlich jenseits der St. Wendeler Straße L 134, überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

In Richtung Westen befindet sich getrennt durch eine kleinere Grünlandfläche mit der Gewerbebebauung entlang der Straße „Am Nussrech“ weitere gewerbliche Nutzung (Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Hungerthal aus dem Jahr 1979“).

Südlich des Plangebietes grenzen eine PV-Freiflächenanlage (Bebauungsplan „Hottenwald Teil II“) und jenseits dieser landwirtschaftliche Nutzflächen in Richtung Wallesweiler Hof an.

Im Osten wird das Planungsgebiet von einem Mosaik aus Ackerflächen, Hecken, Gebüschen, Bracheparzellen, Mähwiesen und -weiden sowie kleineren Waldbeständen umgeben.

### 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.

#### 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 Unterrotliegendem den Perm zuzuordnen sind. Die Kuseler Schichten zeichnen sich 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.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes hingegen ist geologisch den zum Oberrotliegenden gehörenden Söterner- und Waderner Schichten (ro2) zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um Sedimentgesteine, die sich im Perm aus dem Abtragungsschutt der angrenzenden Hochgebiete entwickelten. Daher sind diese häufig sehr grobklastisch und schuttreich (Fanglomerate).

In den Bereichen, die infolge der Anlage des Gewerbegebietes überformt wurden, 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 dieser Böden 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.

In den noch nicht bebauten Bereichen ist der natürliche Boden gemäß Bodenübersichtskarte des Saarlandes als Bodeneinheit 27 „Braunerde aus Hauptlage über Basislage aus grob- und feinklastischen Sedimentgesteinen des Rotliegenden und Karbon“ einzustufen.

Im geologisch zu den Waderner und Sötern Schichten gehörenden Teil des Plangebietes findet sich die Bodeneinheit 23 „Regosol und Braunerde aus Hauptlage über älteren Decksschichten (Basislage) aus Konglomeratverwitterung über anstehenden Konglomeraten des Rotliegenden.“

### **3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleines Fließgewässer (Hottenwaldbach), welcher das Plangebiet fast zentral in Süd-Nord-Richtung durchquert und nördlich der L 134 in den Rassiersmühlengraben mündet. Dieser fließt nordöstlich des Plangebietes dann in die Blies. Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Nach der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt das Plangebiet innerhalb von Festgestein von geringem Wasserleitvermögen. Daher und aufgrund der deutlichen Vorbelastungen aufgrund der in Teilen 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**

Die noch unbebauten Bereiche des Planungsgebietes übernehmen derzeit die klimaökologische Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes. Infolge stärkerer nächtlicher Auskühlung der Flächen 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 Hottenwaldbach bzw. zur Bies hin ab. Damit tragen die Fläche nicht zum Frischluftaustausch mit den angrenzenden Siedlungslagen bei.

Das Gewerbegebiet selbst, das bereits zu weiten Teilen durch Zufahrten, Rangier- und Stellflächen sowie Gebäude überbaut und versiegelt ist, kann in diesen Bereichen keine nennenswerten klimaökologischen Funktionen übernehmen. Vielmehr führen die großflächigen Versiegelungen hier zu klimaökologischen Belastungen.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen im Plangebiet infolge der großflächigen Versiegelung besitzt das 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 Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

### **3.4.5 Arten und Biotope**

Da es sich um die Änderung eines Bebauungsplans handelt, wurde lediglich der Bereich begangen und bewertet, der neu überplant wird. Hierbei handelt es sich um eine im Nordwesten befindliche Fläche, auf der ein Acker und eine Wiese zu finden sind. Auch die direkt angrenzenden Biotope wurden erfasst. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte Anfang November 2021. Im Folgenden werden die Biotoptypen der Flächen beschrieben. Artenlisten der Biotoptypen wurden nicht erstellt, da jahreszeitenbedingt nur ein reduziertes Artenspektrum angetroffen wurde. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung des Saarlandes (Ministerium für Umwelt. Saarland, 2001). Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

### Wald (1.5)

Im Süden schließt sich ein Mischwald an. Die ersten Meter werden hauptsächlich von der Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) dominiert. Nach Süden schließt sich jedoch ein fichtendominierter Nadelwald an.



Abbildung 4: Wald (Foto: ARGUS CONCEPT)

### Gebüsch (1.8.3)

Insbesondere im Norden befindet sich zwischen Straßen und Acker ein teils schmales, teils flächiges Gebüsch. Dieses wird u.a. durch Arten wie Sal-Weide (*Salix caprea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Birke (*Betula pendula*) gebildet. Die Strauchschicht ist teils dicht und teils licht. Im Unterwuchs treten zahlreiche Kräuter auf. Im Westen befindet sich zudem ein kleinflächiges, schlehdominiertertes Gebüsch (Schlehe - *Prunus spinosa*).

### Acker (2.1)

Der Großteil der kartierten Fläche wird durch einen Acker dominiert. Es wurde keine überdurchschnittlich ausgeprägte Ackerbegleitflora angetroffen.



Abbildung 5 Acker (Foto: ARGUS CONCEPT)

### Wiese frischer Standorte (2.2.14.2)

Der südliche Abschnitt der Fläche wird von einer Wiese frischer Standorte dominiert. Diese ist mäßig artenreich. Es treten Obergräser auf wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), aber auch niedrigwüchsige Gräser wie Goldhafer (*Trisetum flavescens*) und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*). Als Krautige sind die Wiesen-Wicke (*Vicia sepium*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Flockenblume (*Centaura jacea*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), und Gew. Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) zu nennen. Es handelt sich um einen Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ nach Anhang I der FFH-Richtlinie mit dem Erhaltungszustand C. Die Wiese weist deutliche Schäden durch Wildschweine auf (offene Bodenstellen).



Abbildung 6 Wiese frischer Standorte (Foto: ARGUS CONCEPT)

### Teil- und vollversiegelte Fläche

Im Nordosten befindet sich eine Einfahrt, welche mit Schotter teilversiegelt ist (3.2). Diese führt zur eine Trafohaus sowie einem weiteren Gebäude. Die Gebäude sind als vollversiegelte Fläche eingetragen (3.1).

### Bach (4.2)

Im Osten grenzt der Hottenwaldbach an. Es handelt sich um ein weitgehend naturnahes Gewässer. Hierbei handelt es sich um geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG.

### Feuchtkomplex (4.13.1)

Die Uferbereiche des Hottenwaldbachs werden von einem Feuchtkomplex dominiert, bei welchem es sich um ein Mosaik aus Hochstaudenflur, Seggenried und Röhrichten handelt. Hierbei handelt es sich um geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG.

### **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 Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes erfasst und bewertet wurden und auch teilweise als geschützte Biotope einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um folgende geschützte Biotope

- GB-6508-0230-2016: Biotopkomplex aus feuchter Hochstaudenflur, Röhrichtbeständen hoch- und niedrigwüchsiger Arten und Rasen-Großseggenried
- GB-6508-0233-2016: Biotopkomplex aus Rasen-Großseggenried, feuchter Hochstaudenflur und Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- GB-6508-0231-2016: Biotopkomplex aus stehendem Kleingewässer, bodensaurem Binsensumpf und Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- GB-6508-0232-2016: Bodensaurer Binsensumpf

sowie um folgende im Rahmen der Biotopkartierung erfassten FFH-Lebensraumtypen:

- BT-6508-0522-2016: Magere Flachland-Mähwiese
- BT-6508-0040-2016: Magere Flachlandmähwiese

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können Beeinträchtigungen dieser Bereiche ausgeschlossen werden.



Abbildung 7: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (geschützte Biotope rot schraffiert, FFH-Lebensraumtypen grün schraffiert)

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.

### **3.4.7 Landschaftsbild und Erholung**

Das vorhandene Gewerbegebiet, das zudem noch vergleichsweise exponiert auf einer kleinen Erhebung liegt, ist bereits heute das prägende Element des Landschaftsbildes. Hinzu kommt mit der südlich angrenzenden PV-Freiflächenanlage eine weitere technische Anlage, die das Landschaftsbild maßgebend überprägt. Die das Gewerbegebiet umgebenden Flächen hingegen sind mit einem Wechsel von landwirtschaftlich genutzten Flächen, kleinen Gehölzgruppen und Wäldern sehr vielfältig strukturiert und entsprechen dem typischen Landschaftsbild des Naturraums. Abgesehen von der landwirtschaftlich genutzten und wenig strukturierten Fläche im Nordwesten des Plangebietes bleiben die oben beschriebenen strukturreichen und zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft beitragenden Flächen aber erhalten. Zudem schließen sich in Richtung der Ortslage Bliesen in geringer Entfernung zum Plangebiet weitere große Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Hungerthal mit Erweiterung) an. Die neu geplante Gewerbefläche schließt die Lücke zwischen dem GE Hungerthal und dem GE Hottenwald unter Beachtung der auch für das Landschaftsbild prägenden kleinen Bachtäler, die weiterhin in ihrer Ausprägung erhalten bleiben.

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt. Hierzu fehlen auch die entsprechenden Elemente wie Wanderwege etc.

### **3.4.8 Land- und Forstwirtschaft**

Abgesehen von der kleinen Ackerfläche im Nordwesten des Plangebietes, die allerdings bereits seit vielen Jahren für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen ist, gibt es im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung. Der Wald im Westen des Plangebietes, der forstwirtschaftlich genutzt wird, wird durch die Planung nicht angetastet.

## **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 m<sup>2</sup> 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.*

#### **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.:

*„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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie alle den v.g. Zielsetzungen entgegenstehenden Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“*

Damit entspricht der Bebauungsplan den landesplanerischen Vorgaben.

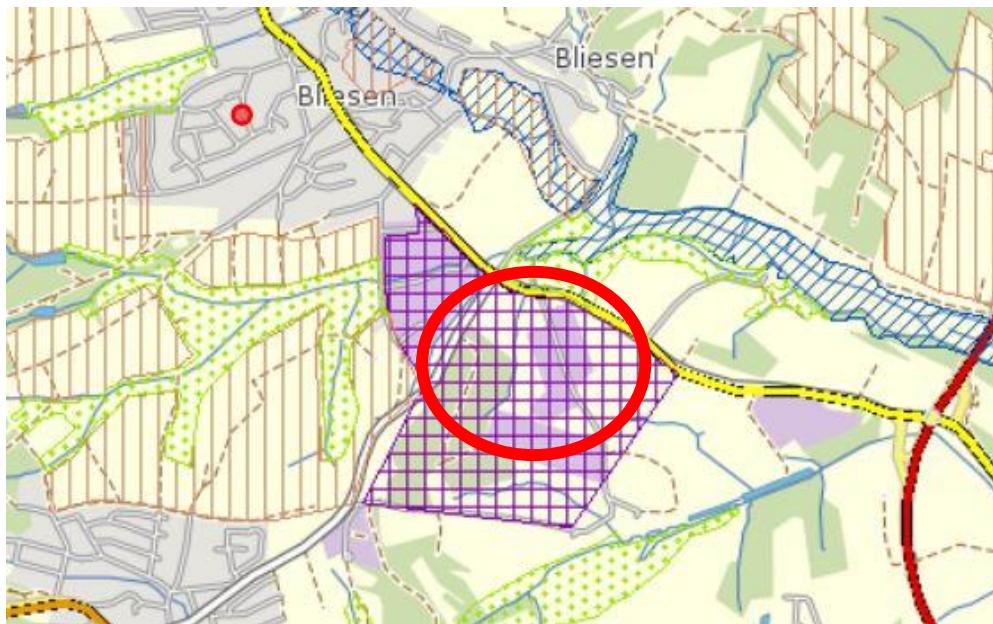


Abbildung 8: Auszug aus dem LEP Umwelt

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abbildung 9: Auszug aus dem FNP

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt für das gesamte Plangebiet, einschließlich aller im Bebauungsplan für grünordnerischen Festsetzungen vorgesehenen Bereiche eine gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 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 Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

#### 4.3.1 Schutzabstand Wasser

Das Plangebiet wird in Süd-Nord-Richtung durch den Hottenwaldbach, einem Gewässer 3. Ordnung, durchflossen.

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 einzuhalten ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig, außer die Anlagen sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandschutz.

Der Schutzabstand von 10 m zum Hottenwaldbach wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.3.2 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 133 und 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 133 und zur L 134 von 20 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

#### 4.3.3 Schutzabstand Wald

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Waldbestände.

Das Gesetz Nr. 1069 - Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsbl. I S. 868) regelt in § 14 Abs. 3, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten ist. Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn

1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Der Schutzabstand zum Wald von 30 m wird in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Bereits im Schutzabstand des Waldes errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

#### **4.3.4 Geschützte Biotope**

Entlang des Hottenwaldbaches sowie im östlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich laut Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes III Bereiche, die als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG einzustufen. Hierbei handelt es sich um die gesetzlich geschützten Biotope:

- GB-6508-0230-2016: Biotopkomplex aus feuchter Hochstaudenflur, Röhrichtbeständen hoch- und niedrigwüchsiger Arten und Rasen-Großseggenried
- GB-6508-0233-2016: Biotopkomplex aus Rasen-Großseggenried, feuchter Hochstaudenflur und Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- GB-6508-0231-2016: Biotopkomplex aus stehendem Kleingewässer, bodensaurem Binsensumpf und Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- GB-6508-0232-2016: Bodensaurer Binsensumpf

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Eine Inanspruchnahme der geschützten Biotope ist nicht geplant.

Die Biotope werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### **4.3.5 Schutzabstand Gashochdruckleitungen**

Im nordwestlichen Plangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Bliesen DN 150 der Creos Deutschland GmbH. Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m, d.h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Im Bereich des Schutzstreifens ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

Weiterhin verlaufen im Plangebiet Gasleitungen der energis-Netzgesellschaft. Zum einen unterquert eine Mitteldruckleitung im nordwestlichen Plangebiet die L 133 und führt hier zu einer Gasdruckregelmessanlage. Eine Hochdruckleitung verläuft am westlichen Plangebietsrand parallel zu L 133 ebenfalls zur Gasdruckregelmessanlage. Die Schutzstreifenbreite bei beiden Leitungen beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse).

Die Schutzstreifen, mit den hier geltenden Auflagen werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **5 PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **5.1.1 Gewerbegebiet – GE 1 und GE 2 (§ 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,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet, dass nur betriebsbezogene Verkaufseinrichtungen, d.h. Einrichtungen, bei denen der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Gesamteinrichtung steht, zulässig sind.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. **Im GE 1:** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

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

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

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. **Im GE 2:** 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 GE 1 festgesetzte Teil des Planungsgebietes auf der Grundlage eines mittlerweile nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes schon nahezu komplett belegt. Beim GE 2 handelt es sich um das neu zu erschließende Gewerbegebiet. Beide unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen ist es erforderlich, den Katalog der zulässigen Nutzungen auch im GE 1 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 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 Gewerbegebiets zu fördern. Auch die landesplanerischen Vorgaben des LEP Umwelt schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Vorranggebieten ein.
- Nicht zulässig werden Tankstellen, 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 neu zu entwickelnden Gewerbegebiet GE 2 zusätzlich nicht zugelassen, da auch diese häufig zu nicht erwünschten Entwicklungen führt.

## 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. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

#### Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 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).

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 (§ 18 BauNVO) / Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

#### Festsetzung

##### Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2

Für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Wandhöhe WH (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite) über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse, auf 10,5 m festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 auf max. III festgesetzt.

##### Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird auf 2,0 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, aber auch die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist so aus dem alten Bebauungsplan übernommen und spiegelt hierbei die vorhandenen Höhen der Produktions- und Lagerhallen sowie der Bürogebäude wider.

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.

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.““*

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

#### Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das heißt als Baukörper sind sowohl Einzelhäuser und Hallenbauten auch über 50 m Länge zulässig

#### Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzutunnen 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.

## 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.

## 5.5 VERKEHR

### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes / Innere Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden GE 1 erfolgt über die Straße „Am Hottenwald“, welche am nördlichen Rand des Plangebietes in die L 134 einmündet. Die Straße „Am Hottenwald“ führt im Süden des Plangebietes noch weiter zum Wallesweiler Hof. Dies führt dazu, dass teilweise Fahrzeuge aus dem Gewerbegebiet weiter bis zum Wallesweiler Hof fahren, und hier wenden. Um dies zu unterbinden, wird nun am südlichen Ende des Plangebietes eine Wendemöglichkeit geplant, die im bisherigen Bebauungsplan so noch nicht vorgesehen war.

Für das neu zu erschließende Gewerbegebiet GE 2 wird eine neue Zufahrtsstraße mit Wendehammer von der L 133 aus geschaffen. Der „alte“ Bebauungsplan sah hier lediglich eine zusammenhängende große Gewerbefläche ohne eigene Erschließungsstraße vor.

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). Die L 133 ist die Verbindungsstraße zum St. Wendeler Stadtteil Winterbach.

#### **Ruhender Verkehr**

Eigene Stellplatzflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Stellplatzflächen sollen überwiegend direkt auf den gewerblich genutzten Grundstücksflächen untergebracht werden. Teilweise besteht auch die Möglichkeit im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Gewerbegebiet vor allem am östlichen Plangebietsrand 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.

## Rad- und fußläufige Anbindung

Aufgrund der Lage in recht großer Entfernung zur Ortslage besitzt das Plangebiet derzeit keine echte fußläufige Anbindung. Auch im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße „Am Hottenwald“ sind keine eigenen Fußwege vorhanden.

Der Landesbetrieb für Straßenbau plant allerdings entlang der L 133 und L 134 einen Fuß- und Radweg. Dieser ist gem. des aktuellen Planungsstandes im Bebauungsplan gesichert.

Zudem ist am südöstlichen Planungsrand noch ein Feldweg vorgesehen, der zur Erschließung hier vorhandenen Flächen dienen soll. Dieser ist bisher nur zu einem kleinen Teilbereich als unbefestigter Weg vorhanden.

### 5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

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

Die L 133, die L 134d, ie Straße „Am Hottenwald“ mit Wendehammer und die neue Erschließungsstraße mit Wendehammer werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fuß- und Radwege entlang der Landstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, ebenso der Feldweg im Südosten des Plangebietes.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.6.1 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.

### 5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Da das Gewerbegebiet GE 1 bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom- und Gasversorgung hier bereits vorhanden.

Im geplanten neu zu erschließenden Gewerbegebiet GE 2 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.

Im Plangebiet existieren dementsprechend auch bereits einige Einrichtungen der Versorgung, die, sofern sie nicht innerhalb des öffentlichen Straßenraums verlaufen, planungsrechtlich zu sichern sind. Hierbei handelt es sich um:

- um die Gashochdruckleitung „Bliesen, DN 150“ der Creos Deutschland GmbH mit parallel verlaufendem FM-Kabel im nordwestlichen Plangebiet
- eine Erdgas-Hochdruckleitung parallel zur L 133, eine Erdgas-Mitteldruckleitung, eine Gas-Druckregel-Messanlage und eine Messstelle zum kathodischen Korrosionsschutz (KKG) der energis-Netzgesellschaft ebenfalls im nordwestlichen Plangebiet
- die Wasserleitung DN 150 GGG der WVW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH in der Straße „Am Hottenwald“ und anschließend parallel zur L 134 nach Westen führend

### **5.6.3 Abwasserentsorgung**

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

Die Entwässerung des GE 1 erfolgt bereits im Trennsystem. In der Straße „Am Hottenwald“ sind entsprechende Schmutz- und Regenwasserkanäle bereits vorhanden. Das Regenwasser wird zum Teil versickert oder über Kanäle und offene Gräben zur Blies hin abgeleitet. Für das neu zu erschließende GE 2 wird ebenfalls ein Trennsystem nach dem gleichen Prinzip realisiert.

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.

### **5.6.4 Festsetzungen zur Umsetzung der Ver- und Entsorgung**

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

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

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

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine größere Versorgungsfläche festgesetzt. Hier befinden sich eine Trafostation und die Gasdruckregelmessanlage der energis Netzgesellschaft. Weitere Versorgungsflächen (hier: Trafostationen) sind entlang der Straße „Am Hottenwald“ festgesetzt.

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

Die vorhandenen Mischwasser- und Regenkanäle, das Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH, die Gasverteilleitung (Mitteldruck) und Gas-Transportleitung (Hoch-

druck) der energis-Netzgesellschaft sowie die Wasserleitung DN 150 GGG der WVW 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.

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser (Dach- und Hofwasser, Straßenablaufwasser) ist davon getrennt zu versickern und/oder zu erfassen und über Kanäle und offene Gräben den angrenzenden Vorflutern zuzuleiten.

#### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Wo zur Sicherung der o.g. Leitungen erforderlich, wird der Bestand und die Zugänglichkeit der Leitungen zusätzlich noch durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsbetreiber gesichert.

### 5.7 GRÜNORDNUNG

#### 5.7.1 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.

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende konzeptionellen Zielvorstellung, um die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern:

- Schutz der ökologisch wertvollen Flächen und deren Pflege und Weiterentwicklung: Hierbei handelt es sich um die ökologisch wertvollen Flächen und biotopkartierten Flächen (Röhricht, Feuchte und Nassbrachen) entlang des Hottenwaldbaches sowie die Nassbrachenkomplexe, Nass- und Feuchtwiesen sowie FFH-Lebensraumtypen und biotopkartierten Bereiche im Osten des Plangebiet. Auch die Waldbestände im Südwesten des Plangebietes gehören hierzu.
- Erhalt oder Schaffung von Verbindungen zwischen den Grünstrukturen im Gebiet, d.h. Erhalt vernetzender Gehölzbestände
- Einfügung der baulichen Anlagen in die landschaftliche Situation durch Randeingrünung und Schutzpflanzungen zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft

- Eingrünung der baulichen Anlagen bzw. des gesamten Gebietes in die umgebende Landschaft durch entsprechende Gehölzpflanzungen
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen

Aus diesen Überlegungen und Zielvorstellungen heraus ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **5.7.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Entlang der L 133 und L 134 werden die Randbereiche (Straßenböschungen) als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

#### **5.7.3 Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Der Wald im Südwesten des Plangebietes wird durch als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

#### **5.7.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- **M1:** Die Grünfläche ist als Obstwiese zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Abgängige Obstbäume sind mit gebietsheimischen alten Obstsorten zu ersetzen. Bei Bedarf können weitere Obstbäume gepflanzt werden. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen (erste Mahd frühestens am 15. Juni, zweite Mahd frühestens am 15. August); oder extensiv zu beweiden. Bei Mahdnutzung ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Düngung oder andere Meliorationen sind untersagt.
- **M2:** Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu schützen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Rückschnitte zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.
- **M3:** Die gekennzeichneten Flächen sind als Lebensraumtypen 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu erhalten und zu schützen. Eine extensive Bewirtschaftung mit Mahd, alternativ auch eine extensive Beweidung ist zulässig. Im Falle einer Mähnung ist eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr vorgegeben. Dabei darf der erste Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni und der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.
- **M4:** Die gekennzeichneten Flächen sind als Wiese extensiv zu bewirtschaften und zu einem Lebensraumtypen 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu entwickeln. Hierfür ist die Wiese zweimal im Jahr zu mähen (erste Mahd frühestens am 15. Juni, zweite Mahd frühestens am 15. August); oder extensiv zu beweiden. Bei Mahdnutzung ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Düngung oder andere Meliorationen sind untersagt. Dort wo aufgrund von Bodenunebenheiten keine regelmäßige Mahd möglich ist (ca. 20 % der östlichen Teilfläche) ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich hier langfristig ein Gebüscht entwickelt.
- **M5:** Die kennzeichnete Fläche ist als Grünland zu entwickeln (Ziel: Magere Flachlandmähwiese, FFH-Lebensraumtyp: 6510). Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine Mähnung, alternativ aber auch eine extensive Beweidung zulässig. Im Falle einer Mähnung ist eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr vorgegeben. Dabei darf der erste Mahd-Termin nicht vor dem 15. Juni, der zweite

Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.

- **M6:** Die gekennzeichneten Feuchtkomplexflächen - bestehend aus Bach mit Ufer- und Verlandungsvegetation wie Röhricht, Feucht- und Nassbrachenmosaik und deren Randbereiche- sind zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind die gekennzeichneten Flächen durch angepasstes Mahdregime offenzuhalten. Hierfür ist eine einmalige Mahd mit Abräumen bzw. eine extensive Beweidung (z.B. 1 GVE / ha) vorgesehen. Röhrichte sind hingegen im mehrjährigen Rhythmus (all 3-5 Jahre) zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen.
- **M7:** Auf der gekennzeichneten Fläche sind Habitate für die Kreuzkröte zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Hierfür sind durch Abgrabung und anschließende Verdichtung des Bodens oder durch Schaffung von Foliengewässern mit Ablassvorrichtung Gewässer zu schaffen. Foliengewässern sind bei Bedarf ab dem Spätsommer für einige Wochen oder Monate abzulassen und sind am März wieder aufzustauen. Die Gewässer sollen eine Tiefe von etwa 10-40 cm mit flach abfallenden Ufern besitzen und eine Mindestgröße von 10 qm. Im Umland der Gewässer sind vegetationsarme oder lückig bewachsene Fläche wie Brachen oder Rohbodenstandorte herzustellen. Des Weiteren sind Unterschlüpfte für Tagesaufenthalte und Winterruhe zu schaffen (grabbare, sandige und sonnige Böschungen, Stein- bzw. Holzhaufen oder ähnliches).

#### **5.7.5 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- **P1:** Die Böschungen sind durch die Anpflanzungen von Gehölzen zu begrünen. Hierzu sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume im Raster 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. In die Pflanzung sind 20 % Laubbaumhochstämme und Heister gemäß Pflanzliste zu integrieren. Vorhandene Bäumen und Sträucher sind zu erhalten. Dort, wo bereits ein dichter Bewuchs existiert, ist keine Neupflanzung vorzunehmen. Das Gehölz ist zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- **P2:** Die im Zuge der Gewerbegebietsterrassierung entstehenden und entstandenen Böschungsflächen sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In die Böschungsflächen sind in Teilbereichen grabfähige Rohbodenbereiche zu integrieren.
- **P3:** Es ist eine alleeartige Baumpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen, die von lockeren Gehölzgruppen unterbrochen wird. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Bereits vorkommende Einzelbäume und Gebüsche sind zu erhalten und zu integrieren.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen 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. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

#### Pflanzliste

##### **Bäume:**

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)  
Silber-Weide (*Salix alba*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

**Sträucher:**

Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*)  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
Echter Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Pflanzqualität

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

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 12 - 14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
- Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

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

## 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld. Sie wurden aus dem „alten“ Bebauungsplan übernommen.

### **5.8.1 Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen**

In Anlehnung an die geltenden Straßenbaurichtlinien sowie analog zum § 19 TVO zu LBO in der geltenden Fassung wird festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umwehrung der Privatgrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche bezoßen, einen Abstand von mind. 70 cm zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dies gilt auch für solche Anlagen, die gem. § 61 LBO genehmigungs- und anzeigenfrei sind.

Sofern im Einzelfall bauliche Anlagen bis zur Grenze des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Grundsatz her zulässig sind, wird festgesetzt, dass auch diese den vorstehend festgesetzten Abstand zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Sonstige, diesen Regelungsbereich betreffende, ggfls. Weitergehende Vorschriften, z. B. bezüglich des Stauraumes, bleiben unberührt.

### **5.8.2 Stellplätze und Garagenzufahrten**

Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

## **5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB**

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleichermaßen 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:

### **5.9.1 Schutzfläche nach strassenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz**

Schutzabstand von 20 m zur L 133 und 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 152 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.

### **5.9.2 Schutzabstand der Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH**

Schutzstreifen der Gashochdruckleitung mit einer Breite von 8 m (4 m beiderseits der Leitungsmittelpunkt) gemäß Planzeichnung.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Im Bereich des Schutzstreifens sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens dürfen nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH

durchgeführt werden. Ein Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung ist im Vorfeld mit dem Beauftragen abzustimmen.

### **5.9.3 Schutzabstand zu den Gasleitungen der energis-Netzgesellschaft**

Schutzstreifen der Gasleitungen der energis-Netzgesellschaft (2 m beiderseits der Leitungsmitte) gemäß Planzeichnung.

Leitungstrassen dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich unserer Anlagenteile, insbesondere Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH.

### **5.9.4 Schutzabstand Wald (gem. § 14 Abs. 3 LWaldG)**

Gem. §14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.

Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

### **5.9.5 Schutzabstand nach saarländischem Wassergesetz (§ 56 Abs. 4 SWG)**

Schutzstreifen von 10,0 m Breite am Hottenwaldbach, gemessen ab Uferlinie.

Die Uferrandstreifen sind in einer Breite von mindestens 5 Metern, gemessen von der Uferlinie, grundsätzlich naturnah zu bewirtschaften. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Uferbereich ist unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

### **5.9.6 Biotope gem. § 30 BNatSchG**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende nach § 30 BNatschG geschützte Biotope

- GB-6508-0230-2016: Biotopkomplex aus feuchter Hochstaudenflur, Röhrichtbeständen hoch- und niedrigwüchsiger Arten und Rasen-Großseggenried
- GB-6508-0233-2016: Biotopkomplex aus Rasen-Großseggenried, feuchter Hochstaudenflur und Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- GB-6508-0231-2016: Biotopkomplex aus stehendem Kleingewässer, bodensaurem Binsensumpf und Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- GB-6508-0232-2016: Bodensaurer Binsensumpf

Für die Inanspruchnahme der gem. 30 BNatschG i.V.m. § 22 SNG geschützten Biotope ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde des Saarlandes zu beantragen.

## 5.10 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.

### 5.10.1 Baumpflanzungen

Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

### 5.10.2 Schutz von Bodendenkmälern

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 12 Abs.1 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

### 5.10.3 Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz; Don-Bosco-Str. 1; 66119 Saarbrücken zu benachrichtigen.

### 5.10.4 Kampfmittel

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine Polizeibehörde zu benachrichtigen.

### 5.10.5 Alter Bergbau

Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Anzeichen von altem Bergbau festgestellt werden, ist dies dem Oberbergamt für das Saarland mitzuteilen.

### 5.10.6 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. In Anlehnung an diese Bestimmung soll die Rodung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Ende Juli) erfolgen.

### 5.10.7 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtkörper (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin, geschlossene Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Licht) zu verwenden. Die Ausleuchtung der Gewerbegebäuden ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Dauer und Intensität der Beleuchtung sollen nach Möglichkeit durch den Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern minimiert werden.

### 5.10.8 Telekommunikationslinien

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### 5.10.9 Höhenfestpunkte

Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung weist darauf hin, dass durch die Planungsmaßnahme der Höhenfestpunkt HFP 6508/534 gefährdet werden könnte. Vor Beginn von Arbeiten, die den Höhenfestpunkt gefährden könnten, ist eine Rücksprache mit dem LVGL erforderlich, um gegebenenfalls eine Verlegung des Höhenfestpunktes vornehmen zu können.

### 5.10.10 Reptilien- und Amphibienschutz

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich der Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) werden bei Bauarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Um die Tötung von Kreuzkröten und Zauneidechsen zu verhindern, hat als Vermeidungsmaßnahme die reptiliensichere Abzäunung der Eingriffsfläche, die Vergrämung der Tiere sowie gegebenenfalls ein Abfang vorhandener Individuen aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Die Abfang sowie die vorbereitenden Maßnahmen sind von einem erfahrenen Herpetologen zu begleiten bzw. durchzuführen:

- Die Eingriffsfläche wird „reptiliendicht“ abgezäunt. Um potenziell vorhandenen Zauneidechsen und Kreuzkröten die Flucht aus dem Plangebiet zu ermöglichen, ist von Beginn an die Anlage von Überstiegshilfen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite im Abstand von ca. 10 m erforderlich.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche durch einen erfahrenen Herpetologen auf noch vorkommende Kreuzkröten und Zauneidechsen zu kontrollieren. Noch vorhandene Tiere sind von der Fläche abzufangen und in geeignete Flächen im Plangebietsumfeld umzusetzen.
- Durchführung des Abfangs durch einen erfahrenen Herpetologen überwiegend mit Reptilienangeln, wenn sinnvoll auch per Handfang. Ergänzend kann im Bereich des Zaunes auch mit Fangeimern gearbeitet werden, die dann mehrmals täglich zu kontrollieren sind oder alternativ nur bei Anwesenheit des Gutachters auf der Fläche geöffnet werden.
- Um den nach Abfang noch im Baufeld verbliebenen Individuen weiterhin eine aktive Flucht zu ermöglichen, verbleiben die Überstiegshilfen entlang des Zaunes auf der Eingriffsseite im Abstand von ca. 10 m erforderlich. Der Reptilienzaun verbleibt während der Dauer der Bauphase.

### 5.10.11 Ökologische Baubegleitung

Um einen reibungslosen und einen eingriffsschonenden Bauablauf zu gewährleisten, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Diese Betreuung dient der Überwachung der Einhaltung von Vorgaben zum Umweltschutz und Artenschutz mit entsprechender Dokumentation bei den zuständigen Behörden.

### 5.10.12 Altlastenverdachtsfläche „Französische Kaserne“

Im Süden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die im Kataster für Altlasten- und altlastverdächtige Flächen erfasste Fläche „WND\_2085“ „Französische Kaserne“ an. Die ehemalige Nutzung als Panzerübungsplatz und die damit verbundenen Kontaminationsrisiken stehen der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht grundsätzlich entgegen.

### 5.10.13 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind bei den Bauarbeiten folgende DIN-Normen zu beachten:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut

## 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 02.15. B „Hottenwald – 2. Änderung“ eingestellt worden.

Hierbei ist festzuhalten, dass im Rahmen der Beschreibung der Auswirkungen eine Gegenüberstellung zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hottenwald“ und der nun anstehenden Änderung „Hottenwald – 2. Änderung“ erfolgen muss. Dies gilt insbesondere für die Betrachtung der ökologischen Belange, inklusive der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

### 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der großen Entfernung zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sind allerdings immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Vom Zielverkehr zum Gewerbegebiet werden ebenfalls keine Auswirkungen auf die Ortslage von Bliesen entstehen, 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 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Das bestehende Gewerbegebiet Hottenwald mit seinen Gebäuden und großen Stellplatzflächen prägt schon seit vielen Jahren das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet. Auch die geplante neue Erschließung von Gewerbegebäuden, die bereits auch im „alten“ Bebauungsplan vorgesehen waren, wird zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild führen, zumal durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auch eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

#### **6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Auswirkungen auf die Naturgüter**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

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 Vereinfachten 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. Wie eingangs des Kapitels 6 schon beschrieben sind hinsichtlich der Auswirkungen (abgesehen von den artenschutzrechtlichen Auswirkungen) hier der „alte“ und „neue“ Bebauungsplan einander gegenüberzustellen.

Wie aus den beiden Abbildungen mit „altem“ und „neuem“ Bebauungsplan auf der nächsten Seite zu entnehmen ist, lässt der neue Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung zu. Er ordnet lediglich die verkehrliche Erschließung durch die Anlage einer Wendemöglichkeit im GE 1 sowie die zusätzliche Ausweisung einer Erschließungsstraße mit Wendehammer im GE 2 neu. Dadurch kommt es zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Boden, Grund- und Oberflächenwasser sowie auf die Klimaökologie. Auch eine weitere Beeinträchtigung von Arten und Biotopen ist demnach nicht zu erwarten, zumal durch eine grundsätzliche Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen nun wesentlich besser auf die Biotoptausstattung des Gebietes reagiert als im „alten“ Bebauungsplan.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert wird, und aufgrund des im vorausgegangenen Absatz beschriebenen Sachverhaltes kommt es zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen durch den Bebauungsplan. Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hottenwald – 2. Änderung“ vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist daher kein Ausgleich erforderlich.



Abbildung 10: Alter B-Plan (oben) und neuer B-Plan (unten)

#### 6.1.4 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.

Artenschutzrechtlich relevant ist hierbei lediglich der Bereich des neu zu entwickelnden GE 2, in dem es durch die Erschließung des neuen Gewerbegebietes zu artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen kommen könnte.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind hier für den dort vorhandenen Biotoptyp (überwiegend Acker sowie eine kleine Wiese frischer Standorte, LRT 6510, Ausprägung C) 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 Gewerbegebietes zu nennen.

Der Großteil der Lebensräume des Plangebietes geht nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verloren. Der Verlust des LRT 6510 kann an anderer Stelle im Plangebiet in einem ausreichenden Umfang erfolgen (Maßnahme M 4).

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der betroffenen Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Offenlandbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, ist ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise Amphibien nicht zu erwarten. Nicht gänzlich auszuschließen ist allerdings das Vorkommen der Kreuzkröte im Plangebiet, da hier im Jahr 2012 eine Umsiedlungsaktion erfolgte und auch im Bereich des Wendalinus-Golfparks in relativ geringer Entfernung zum Plangebiet eine größere Population bekannt ist. Allerdings sind die damalig angelegten Laichgewässer nicht mehr vor-

handen. Allerdings existieren vermutlich entlang des Hottenwaldbaches mögliche Laichgewässer, werden aber durch die Planung im Bereich des geplanten GE 2 nicht beeinträchtigt.

Im Sinne des vorsorgenden Artenschutzes sollen daher im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten gewisse Auflagen beachtet werden (siehe Kapitel 5.10.10), die dem Schutz möglicherweise im Plangebiete vorkommender Amphibien, insbesondere der Kreuzkröte dienen.

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**, mit Ausnahme der Zauneidechse, innerhalb des Plangebietes nicht zu rechnen. Zauneidechsen bewohnen strukturreiche Flächen im Offenland, Saum- und Übergangsbereiche an Wald- und Feldrändern, als Kulturfolger auch gerne Lebensräume in naturnahen Gärten oder entlang von Straßen, Bahnstrecken und Zäunen. Häufig besiedeln sie auch Industriestandorte, so dass das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Hier gilt das oben für Kreuzkröte Festgehaltene im Sinne des Artenschutzes analog.

Geschützte Arten der **Libellen** sind aufgrund der Biotopstruktur des GE 2 nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen entlang des Hottenwaldbachs werden nicht beeinträchtigt.

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. Möglicherweise wird die Fläche GE 2 als 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 im Umfeld, u.a. auch auf den Maßnahmenflächen des Bebauungsplanes wesentlich bessere Strukturen befinden, 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. Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in vorhandenen Gehölzstrukturen ausgeschlossen. Der Verlust der Acker- und Wiesenfläche als Nahrungsraum ist vernachlässigbar, zumal sich im Umfeld des GE 2 Offenland- bzw. Wiesenbereiche, die aufgrund ihrer artenreicheren Ausprägung sowie eines deutlich geringeren Störeinflusses von größerer Bedeutung als Nahrungsraum für die Avifauna sind, befinden. Insgesamt können daher Verbotsstatbestände 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 nicht zu rechnen.

Als Fazit der überschlägigen Artenschutzprüfung können vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Verbotsstatbestände 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. Für den Verlust des FFH-Lebensraumtypes wird im Plangebiet (Maßnahmenfläche M 4) Ersatz geschaffen.

#### **6.1.5 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 Erweiterung eines etablierten Gewerbestandortes und gewährleistet somit auch den Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

#### **6.1.6 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.

#### **6.1.7 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 GE 2 und der neuen Wendemöglichkeit im GE 1, 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 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 die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### **6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplanes**

Folgende Argumente sprechen für die Änderung des Bebauungsplanes:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Erschließung neuer Gewerbegebäuden
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge und somit Entlastung der Anwohner des Wallesweiler Hofs
- Die für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zum Teil bereits vorhanden.

### **6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes**

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung 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 „Hottenwald – 2. Änderung“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 12.04.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut