

TEIL A: PLANZEICHNUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. 01.42 „ZIEGELEISTRASSE“ (2012)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	SONSTIGES SONDERGEBIET (SO), HIER: „EINKAUFZENTRUM BAU-, GARTEN- UND MÖBELMARKT“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauVO)
	GRÜNDLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauVO)
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 4 BauVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauVO)
	UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND, HIER: WALDABSTANDSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauVO)
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	UNTERIRDISCHE VERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN; HIER: ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (KENNZEICHNUNG) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	KENNNUMMER DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE BZW. ALTLAST (§ 9 Abs. 1 BauVO)

HINWEIS: AN DEN AUSGEGRAUTEN PLANZEICHNEN WURDEN IM RAHMEN DER 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01.42 „ZIEGELEISTRASSE“ IN DER PLANZEICHNUNG KEINE ÄNDERUNGEN VORGEGOMMEN.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I. V. M. § 11 BAUVO
- SONSTIGES SONDERGEBIET (SO), HIER: „EINKAUFZENTRUM BAU-, GARTEN- UND MÖBELMARKT“**
Im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum Bau-, Garten- und Möbelmarkt sind allgemein zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 7 des Landesentwicklungsplanes LEP-Siedlung, (Dies sind: Gartengeräte, Pflanzen, Blumen, Campingartikel, Freizeitmöbel, Zoobedarf, Tierhaltung, Haus- und Heimtextilien, Teppiche und Teppichböden, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Multimediale Artikel, Weiß- und Braune Ware, Elektrogeräte, Elektronikartikel, Leuchten, Autoteile, Werkzeuge, Zerstörer und Zubehör, Werkzeuge und Maschinen, Arbeitskleidung, Eisenwaren, Sanitärbedarf und Fliesen, Brennstoffe und Ölen, Bauelemente und Baustoffe, Holz, Möbel, Imbiss, Back-, Wurst- und Eisshop, Aktionsartikel, Ergänzungssortimente, Die Verkaufsfäche wird inklusive der Außen- und Aktionsverkaufsfächen auf maximal 25.000 m² festgesetzt. Die Verkaufsfäche der Rand- und Ergänzungssortimente darf maximal 10 % betragen.
Ausnahme können zugelassen werden gem. § 11 BauVO I. V. m. § 1 Abs. 5 BauVO
1. Wohnungen für Autosales- und Betriebsflächen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen werden können.
Unzulässig sind gem. § 11 BauVO I. V. m. § 1 Abs. 5 BauVO
1. Vergnügungsorten (Übrill des Verwaltungsgerichts des Saarlandes, Az. S. K. 348/10 vom 07.09.2011)
2. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 16-21A BAUVO
- GRUNDLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. § 13 BAUVO

Siehe Plan
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 I. V. m. § 17, 19 BauVO wird die Obergrenze der Grundlächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO darf die festgesetzte GRZ im Sondergebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 1 Nr. 1-3 BauVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

Siehe Plan
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberfläche. Die maximale Gebäudeoberfläche wird auf 250,0 m² i. d. M. festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der bestehende Turm innerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung.

Die Gebäudeoberfläche wird definiert durch den höchsten Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Fristhöhe).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhalten.

Für die Errichtung von Werbeanlagen (durch Dachaufbauten oder eigenständige Anlagen, z. B. Pyramiden) ist eine Überschreitung der Gebäudeoberfläche bis zu einer maximalen Höhe von 300,0 m i. d. M. zulässig.

Siehe Plan.
Als Bauweise wird für das Sondergebiet gem. § 22 Abs. 4 BauVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Abstandsflächen dürfen gemäß § 7.1.02 auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauVO dürfen Gebäude und Gebäudeanteile die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauVO) zulässig, die dem Nutzungszweck in der im Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugrubens entsprechen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Stützmauern). Die Ausnahmen des § 14 BauVO gelten entsprechend.

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

Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektromobile (E-Bikes und Überladungen zur Solarnutzung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Siehe Plan.
An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Eisenbahnstraße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Eisenbahnstraße sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und/oder der Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Siehe Plan.

Siehe Plan.
Innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche sind Versorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung (Rückhaltebehälter) zulässig.

Siehe Plan.
Im Bebauungsplan werden insbesondere im Bereich der Böschungen private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Ferner wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen größtenteils zu begrünen und zu bepflanzen sind. Je 200 m² der nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der Baugrundstücke ist mindestens ein großkroniger Laubbau sowie mindestens 5 Sträucher gemäß Planliste zu pflanzen.

11.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die erforderlichen Stützmauern nach Möglichkeit als Trockenmauern oder Natursteinmauern ausgeführt werden. Vorhandene Natursteinmauern sollen soweit möglich erhalten werden, um als möglicher Lebensraum für Mauerbröckchen und wärmeliebende Pflanzen und Tiere zu dienen. Ebenso sollen Kies-, Sand- und Schotterflächen als solche offen erhalten werden.

Bei erforderlichen Rodungs- und Räumungsarbeiten ist der Nachweis einer Nichtbeeinträchtigung von geschützten Arten vorzulegen.

11.2. Zur Vermeidung der Verletzung / Tötung von Individuen, Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend einzuhalten.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
 - Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
 - Die anfallenden Abwässer sind der bestehenden Mischwasserkanalisation zuzuführen.
 - Die Vorschaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassererzeugung ist generell zulässig.

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

Folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 wird ersatzlos gestrichen:

- Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen: In Anlehnung an die geltenden Straßenbauvorschriften wird festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umkehrung der Eigentumsgründe zur öffentlichen Verkehrsfläche bewirken, 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 anzeigepflichtig sind. Sofern im Einzelfall bauliche Anlagen bis zur Grenze des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Grundstz 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.

11.5. Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen.

11.6. Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i. d. S. d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

Innerhalb des Sondergebietes ist der Bereich der unterirdischen Versorgungsleitungen mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten, um jederzeit die Instandsetzung, Kanalarerweiterung und weitere Betriebszwecke zu gewährleisten.

Bei der Neuerichtung von Gebäuden sind auf Erweiterungsfähigkeit bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solarer Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Längungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung der Stellplätze sowie der betriebliche Fahrwege und Ladestationen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) grundsätzlich nur dann als Ausnahme zugelassen werden kann, wenn durch eine Längungsstränge von einer nicht mehr als 20 m Breite bekannt gegebenem Mischstelle dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz der Nachweise erbracht wird, dass der gebietsbezogene Immissionswert der TA Lärm Nr. 6.1 in den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten wird.

15.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Flächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine angemessene Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische und regional-typische Arten der Planzeileliste zu verwenden.

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmal-kronige Sorten der genannten Arten verwendet werden. Die Baumplanungen sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

15.2. **Pflanzenliste:**
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Gleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Tilia (Tilia tomentosa)
Winterlinde / Amerikanische Stadlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Mindestauftrag der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (SUT) gemessen in 1 m Höhe.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsbezogener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheinregion“ (Saarländer Bergland“ (US 9 bzw. „rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die vorhandene Sukzessionsvegetation soweit möglich erhalten werden soll. Wo dies aus stadteigenen Gründen erforderlich ist, hat eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Der Bebauungsplan trifft hierzu die erforderlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.

16. **ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

17. **RENZE DES GRÜMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
 - Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
 - Die anfallenden Abwässer sind der bestehenden Mischwasserkanalisation zuzuführen.
 - Die Vorschaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassererzeugung ist generell zulässig.

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

Folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 wird ersatzlos gestrichen:

- Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen: In Anlehnung an die geltenden Straßenbauvorschriften wird festgesetzt, dass Stützmauern, feste Umgrenzungsanlagen, Zäune und sonstige Anlagen, die eine Abgrenzung bzw. Umkehrung der Eigentumsgründe zur öffentlichen Verkehrsfläche bewirken, 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 anzeigepflichtig sind. Sofern im Einzelfall bauliche Anlagen bis zur Grenze des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Grundstz 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.

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Für das Plangebiet der Teiländerung weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:

- WND 2046, Ziegeleistraße 2 - 4, ehemalige Ziegelefabrik
- WND 2071, August-Balthasar-Straße, ehemaliger Möbelfabrik

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)

Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 WaldG)
Gemäß § 14 Abs. 3 WaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neugründung von Wäld zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkleinert werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn:
1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandüberschreitung betroffenen Grundstücks eine Grundstückskarte mit dem Inhalt erstellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandüberschreitung 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 Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist im Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft die Angaben innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

HINWEISE

- 1. Teiländerung**
 - Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO von 2012 lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte.
 - Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ von 2012 bleiben hiervon unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2.2 Verfahren
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teileigentlich. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.2.3. Altlasten
Im östlichen Teil des Plangebietes liegt die Altlastverdachtsfläche WND_2046 „Dampfziegel Lehnert“. Der Betrieb wurde 1972 eingestellt. Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz liegen keine konkreten Informationen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Eine Altlastengefahrenabschätzung liegt zum Altstandort bisher nicht vor.
Der westliche Teilbereich wird von der Altlast WND_2071 „ehemalige Möbelfabrik“ tangiert. Die Fabrik wurde 1979 stillgelegt. Eine Altlastengefahrenabschätzung liegt bislang nicht vor.
Es ist möglich, dass bei Eingriffen in den Boden schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, daher ist besonders auf Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen zu achten. Ergibt sich solche Anhaltspunkte, ist gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoSchG) unverzüglich der Fachbereich 2.2 des Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. Es wird darauf hingewiesen, dass das LUA im Zuge kürzlicher Bauverfahren eine bauguteachterliche Begleitung der Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Sachverständigen fordern kann.
Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SBoSchG ebenfalls die Verpflichtung des LUA als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

2.2.4. Bodenschutz
Gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagen und an den zu begründenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.

2.2.5. Denkmalschutz
Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Verbot des Veräußerungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeit) sei an dieser Stelle hingewiesen.

2.2.6. Erneuerbare Energien
Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten.

2.2.7. Hochwasserschutz / Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen sind auf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bau Durchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücks- gestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

2.2.8. Kampfmittel

Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungs- dienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufordern oder eine Klä- rung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

2.2.9. Schallschutz

Bei Bauvorhaben zur Warenanlieferung ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren die schalltechnische Ver- träglichkeit der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung nachzuweisen.

2.2.10. Normen, Richtlinien

Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und Stellungnahmen ist im Baumt der Kreisstadt St. Wen- del möglich.

2.2.11. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (nicht in der Planzeichnung dargestellt). Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH P11 11 - Bauleitplanung vom 15.07.2025.

2.2.12. Oberbergamt des Saarlandes

Lage innerhalb des Bereiches einer ehemaligen Eisenerzkonzession, allerdings keine Angaben, ob unter dem Gebiet Abbau umgegangen ist. Zu beachten: Schreiben Oberbergamt des Saarlandes vom 08.08.2025.

2.2.13. SSW-Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Gewerke der SSW (neben den in der Planzeichnung festgesetzten Leitungen sind weitere Leitungen im Plangebiet vorhanden, u. a. Niederspannungskabel, Stra- ßenbeleuchtung). Zu beachten: Schreiben SSW-Stadtwerke St. Wendel GmbH & Co. KG vom 30.07.2025.

2.2.14. WW Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH

Im Planbereich befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen mit Hausanschlüssen der WWV. Zu beachten: Schreiben WWV Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH vom 22.07.2025.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.07.2025 an der Planung teilge- legt und von der Veröffentlichung im Internet / Aus- legung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 14.08.2025 zur Stellungnahme eingebracht.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekannt- machung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund- stücke (Bauutzungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Arti- kel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 188).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Arti- kel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasser- haushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1099), zuletzt ge- ändert durch Gesetz vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. I S. 1009), zuletzt ge- ändert durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat am 06.02.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 01.42 „Ziegeleistraße“ im beschleunigten Verfahren ge- mäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan teileigentlich, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im be- schleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltpflicht am 11.07.2025 ersichtlich be- kannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffent- lichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbar- gemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 09.10.2025. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 09.10.2025 den Bebauungs- plan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begrün- dung.
- Der Bebauungsplan wird hiernächst als Satzung aus- gelegt.

- Es wird bescheinigt, dass in dem räumlichen Gel- tungsbereich des Bebauungsplans geeigneten Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeich- nungen mit dem Liegenschaftskataster überein- stimmen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet, inklusive einer Aus- legung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde am 14.07.2025 bis einschließlich 14.08.2025 im Inter- net veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Teil- nahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht festgesetzt abge- gebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.07.2025 ersichtlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.07.2025 an der Planung teilge- legt und von der Veröffentlichung im Internet / Aus- legung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 14.08.2025 zur Stellungnahme eingebracht.

St. Wendel, den 06.02.2025
Der Bürgermeister

St. Wendel, den 31.09.2025
Der Bürgermeister

St. Wendel, den 31.09.2025
Der Bürgermeister