

Kreisstadt St. Wendel

Begründung zum Bebauungsplan „09.15B Gewerbepark Niederlinxweiler“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Kreisstadt St. Wendel

November 2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort - 2

Ziele der Planung - 2

Ist Zustand des Plangebiets - 2

Vorgaben übergeordneter Planungen – 6

Planinhalte - 7

Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplan und Abwägung – 12

Alternativenprüfung - 17

Vorwort

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat in seiner Sitzung am 30.01.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Angebots-Bebauungsplans „09.15B Gewerbepark Niederlinxweiler“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Antrag wurde von der SD Immobilien GmbH gestellt.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde der Stadtplaner, Herr Alexander Knoll von der SD Immobilien GmbH beauftragt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichts sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

ZIELE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen sowie die Sicherung des Standortes des Autohaus Kauth KG. Um der Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbeflächen in der Stadt St. Wendel und der Region nachzukommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.15 Gewerbepark Niederlinxweiler erforderlich. Des Weiteren bietet die Lage und direkte Anbindung an die B41 bzw. die Primärstraßenverbindung Saarbrücken – Neunkirchen- St. Wendel – Bad Kreuznach – Mainz (A623 – A8 – B41) einen verkehrsgünstigen Standortvorteil für die Ansiedlung zukünftiger Unternehmen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Hierzu muss ein Bebauungsplan mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Die Realisierung des Vorhabens trägt zur Sicherung bzw. zur langfristigen Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Region bei und steht somit im öffentlichen Interesse.

IST ZUSTAND DES PLANGEBIETS

Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,52 ha am südwestlichen Ortsausgang (Kreuzungsbereich Ottweilerstraße/B41) der Kreisstadt St. Wendel (Stadtteil Niederlinxweiler) in Richtung Ottweiler. Es handelt sich um die Flurstück 34/2, 35/5, 154/44 und 165/28 auf dem Flur 10 der Gemarkung Niederlinxweiler. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungskörper an und umfasst die Gebäude des TÜV Saarland Automobil und Autohaus Kauth e.K. sowie die darunterliegende Wiesenfläche. Ferner wird es durch die Ottweilerstraße und die B41 begrenzt. Das Gelände verläuft überwiegend eben und fällt leicht in Richtung B41 ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch einen angrenzenden Grüngürtel
- im Osten: durch die angrenzende Abfahrt der B41
- im Süden: durch die Ottweilerstraße und die Abfahrt der B41
- im Westen: durch die angrenzende Ottweilerstraße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen.

Verkehr

Die Ottweilerstraße und die B41 grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Die Erschließung soll über die Ottweilerstraße erfolgen und neu geschaffen werden. Das Plangebiet ist insbesondere durch die B41 von Verkehrslärm betroffen. Das Gebiet liegt in einem Einzugsbereich von unter 1000 m (ca. 850 m) des

Bahnhaltepunktes Niederlinxweiler, dessen halbstündliche Anbindung (Linie RB 73) an die umliegenden Zentren Neunkirchen, St. Wendel, Ottweiler und Saarbrücken eine ausreichende ÖPNV-Anbindung für den Standort darstellt. Busverkehre werden nur im Nacht- und Grundschulverkehr angeboten und sind für die Erschließung der Fläche nicht relevant. Die Fläche ist somit gut an den ÖPNV angebunden. Ebenso ist das künftige Gewerbegebiet gut mit dem Fahrrad erreichbar und über überregionale Fahrradwege mit dem Umland verbunden. Insgesamt kann man sagen, dass das Gebiet sowohl für Arbeitnehmer als auch Zulieferer und Kunden sehr gut erreichbar und angebunden ist.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Ottweilerstraße über eine sieben Meter breite Stichstraße. Die Mischgebietsfläche ist bereits über die bestehende Straße (Ottweilerstraße) erschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert bzw. über den Regenwasserkanal abgeführt und dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Die Entwässerung erfolgt unter Inanspruchnahme der städtischen Wegeparzelle Gemarkung Niederlinxweiler, Flur 10, Nr. 31/6 über einen Anschluss an die Hebeanlage in der Straße „Vor Hülsenrech“ im Trennsystem.

Boden

Der nordwestliche Teil des Plangebietes (Mischgebiet) ist bereits bebaut (Autohaus und TÜV) und wird durch die vorliegende Planung gesichert. Der Boden in diesem Bereich ist bereits anthropogen überprägt und zu großen Teilen versiegelt. Eine natürliche Bodenfunktion ist hier nicht mehr vorhanden. Ebenso wie die Fläche, welche im Westen an das Autohaus angrenzt. Hier wurde der Boden auf einer Fläche von ca. 1.300 m² mit Schotter verdichtet und dient dem Autohaus als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge. Ein natürlicher Oberboden mit Bewuchs ist in diesem Bereich der geplanten Gewerbe- und Mischbaufläche nicht mehr vorhanden. Bei dem restlichen Gelände handelt es sich um eine Wiesenfläche, welche in regelmäßigen Abständen gemäht wird. Entlang des nördlich verlaufenden Grenzbereiches verläuft ein Vegetationsgürtel, der durch die Planung gesichert werden soll.

Naturraum /Geologie

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Prims-Blies-Hügelland im Naturraum St. Wendler Becken“. Das Gebiet besteht aus Braunerde als Hauptlager über älteren Deckschichten (Basislage) aus grob- und feinklastischen Sedimentgesteinen (Sandstein, Silt- und Tonstein) und Konglomerat des Rotliegenden und Karbon.

Hydrologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Blies verläuft in ca. 60 m östlich des Geltungsbereiches und liegt ca. 6 m tiefer als der Planbereich.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone I des Saarlandes.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

LAPRO

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) trifft für das Plangebiet keine Regelungen.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand existiert eine altlastenverdächtige Altstandort im Bereich des „Autohaus Knaut (WND_3740)“. Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer / -nutzer Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken zu informieren.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 SdschG hingewiesen.

Störfallbetrieb

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs und begründet nicht die Zulässigkeit eines solchen.

Biotopstruktur

Der Bereich des zukünftigen Mischgebietes ist bereits bebaut, sodass in diesem Bereich ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist. Die im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und sind von der Planung nicht betroffen. Südlich an das Mischgebiet angrenzend befindet sich zudem eine ca. 1.300m² geschotterte Fläche, welche ebenfalls über keine natürliche Vegetation verfügt. Der größte Teil des Plangebietes wird derzeit als „landwirtschaftliche“ Grünfläche genutzt, welche in regelmäßigen Abständen gemäht wird und auch schon umgebrochen wurde. Durch das regelmäßige Befahren der Fläche, ist von einer leichten Verdichtung des Oberbodens auszugehen. Am östlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes stehen zwei Einzelbäume, welche von der zukünftigen gewerblichen Nutzung der Fläche nicht betroffen sind. Des Weiteren befindet entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereichs ein Grüngürtel - bestehend aus verschiedenen Gehölzstrukturen und einer Vielzahl an Einzelbäumen. Der Grüngürtel ist in weiten Teilen von der Planung nicht betroffen lediglich im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes entfallen die Grünstrukturen. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung erfolgt ein entsprechender Ausgleich (siehe Kapitel 3.2 im Umweltbericht).

Der Grüngürtel sowie die vorhandenen Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Fauna

Aus faunistischer Sicht stellt insbesondere der, im nördlichen Randbereich vorhandene Grüngürtel mit seinen hoch gewachsenen Laubbäume Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna dar. Aufgrund der Lage in Nähe des Siedlungskörpers und dem relativ großen Störgrad durch den Verkehr unmittelbar angrenzend an die Ottweilerstraße, die B41 sowie die Nähe zum Autohaus Kauth e.K. und den TÜV Saarland, ist nur mit anpassungsfähigen „Allerwelts“-Vogelarten zu rechnen, welche durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Die saP ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Schutzgebiete

Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG (i.v.m. § 22 SNG) zu schützenden Strukturen vorhanden. Das ABSP¹ formuliert keine Maßnahmen und Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Biotop BT-6508-0608-2016 befindet sich ca. 100m südöstlich vom Plangebiet. Der Schutzzweck ist durch die Planung nicht betroffen. Durch die Trennung der B41 besteht zudem kein räumlicher Zusammenhang. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind ebenfalls nicht betroffen (Natura2000-Gebiete). Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) durchgeführt. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor. Nachfolgend werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL abgehandelt. Die saP wird im gemeinsamen Umweltbericht für BP und FNP behandelt.

Pflanzen

¹ Gutachten „Daten zum Arten- und Biotopschutz“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), Ministerium für Umwelt, Saarbrücken 1997

Weder im Plangebiet, noch im Umfeld des Vorhabens sind Fundnachweise der relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt².

Schmetterlinge

Die aktuelle Fassung des Schmetterlingsatlas des Saarlandes führt für das Gebiet Niederlinxweiler die Tagfalterarten *Lycaena dispar*, *Maculinea arion* sowie die Nachtfalterarten *Euplagia quadripunctaria* und *Proserpinus proserpina* auf³. Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Plangebietes ist von einem Vorkommen entsprechender Arten nicht auszugehen. Ferner sind innerhalb des Plangebietes keine Nachweise für geschützte Schmetterlingsarten vorhanden. Während der Begehung konnten keine Schmetterlinge beobachtet werden. Die Grünstrukturen, die in den Randbereichen des Plangebiets vorkommen, werden erhalten, sodass mögliche Futterpflanzen nicht beeinträchtigt werden.

Käfer

Im Gebiet befinden sich im Bereich des nördlichen Grünstreifens insbesondere durch vorhandene Baumstrukturen potenziell geeignete Habitatstrukturen. Diese werden erhalten.

Amphibien/Reptilien

Aufgrund der derzeitigen Biotopstrukturen sowie fehlenden geeigneten Laichgewässern, fehlenden leicht grabbaren Böden und fehlenden offenen, vegetationsarmen Sonnenplätzen, stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für Amphibien dar. Hinzu kommt die isolierte Lage in der Nähe des Siedlungsbereichs und der angrenzenden stark frequentierten B41.

Die nördlich gelegenen Randstrukturen des Plangebietes bieten potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten (Baumbestand/Gehölzstrukturen). Zudem finden sich einige Strukturelemente (geschotterter Autoabstellplatz an der Ottweilerstraße), die die Habitataignung für planungsrelevante Arten erhöhen. Durch die regelmäßige Befahrung und die damit einhergehende Verdichtung der Fläche ist ein Vorkommen dort jedoch fast gänzlich ausgeschlossen. Die Fläche ist bis an die Randbereiche intensiv genutzt und durch den Autohandel stark befahren. Des Weiteren bietet die aktuelle Vegetation im Randbereich keine ausreichende Deckung, was durch die intensive landwirtschaftliche und ackerbauliche Nutzung der Fläche verstärkt wird. Bei zwei Begehungen vor Ort im Sommer 2024 konnten keine Individuen festgestellt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung potenziell vorhandener Populationen ist daher auszuschließen.

Libellen

Die Nähe zum Blies machen ein Vorkommen planungsrelevanter Libellenarten grundsätzlich möglich. Laut Daten des Geoportals sind jedoch weder im Plangebiet noch im Umfeld Nachweise bekannt. Die Fläche ist durch die Bundesstraße (B41) getrennt und im näheren Umfeld sind Gewerbebetriebe ansässig, was eine Beeinträchtigung so gut wie ausschließt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet keine Strukturen (potenzielle Lebensräume) oder Reproduktionsgewässer der im Saarland vorkommenden Libellenarten der Anh. II und IV der FFH-RL⁴. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weichtiere, Rundmäuler, Fische

Aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches sind die Arten dieser Gruppen in diesem Zusammenhang nicht relevant.

Säugetiere

² SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.), http://www.delattinia.de/SAAR_FLORA_ONLINE/ (...), <http://www.floraweb.de/MAP/> (...), <http://www.moose-deutschland.de/> (...)

³ WERNO, A., 2012, Lepidoptera im Saarland, http://www.spiderling.de/saar_lepi_online/index.htm
http://www.delattinia.de/saar_lepi_online/Verbreitungskarten.htm

⁴ Trockur, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich sind keine Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben bekannt. Auch sind keine Altholzbestände in Form von beispielsweise alten Obstbäumen mit Ritzen, Löchern und Spalten vorzufinden. Allerdings ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Baumquartiere synanthroper Arten befinden. Deren Aktivitätsradius wird sich vermutlich nicht auf das Plangebiet erstrecken, da insbesondere die offenen Wald- und Wiesenflächen, welche südöstlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzen, ein geeigneteres Nahrungshabitat darstellt. Diese sind von der Planung unberührt. Des Weiteren ist wegen der Nähe zur stark frequentierten B41 vermutlich mit einer geringen Fledermausaktivität zu rechnen. Augenscheinlich war während der Begehung in den Abendstunden keine Fledermausaktivität im Plangebiet festzustellen.

Nachweise von weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenziell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze, Haselmaus) sind nicht bekannt.

Avifauna

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Basis der Auswertung vorhandener Funddaten (LUA, ZfB, Delattinia, diverse Verbreitungsatlanen) sowie der Lebensraumeignung der relevanten Arten. Ferner wurden zwei Begehungen in den Sommermonaten 2024 durchgeführt, die keine Hinweise auf Offenlandbrüter oder geschützte Arten ergaben. Innerhalb des Plangebietes ist der nördlich am Rand angrenzende Vegetationsgürtel (Baum und Gehölzstrukturen) sowie die hochgewachsenen Laubbäume als potenzielles Habitat für die Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sowie der angrenzenden B41 sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Konflikte können vermieden werden, wenn Rodungs-/Freistellungsarbeiten gem. BNatSchG im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden. Des Weiteren sollten die Einzelbäume im Plangebiet vor einer ggf. nötigen Fällung auf besetzte Höhlen bzw. Brutnester kontrolliert werden. Somit kann sichergestellt werden, dass einem potenziellen Verlust von Fledermausquartieren oder Bruthöhlen vorgebeugt werden kann. Arten, die auf Freiflächen brüten, wie beispielsweise die Feldlerche, wurden nicht vorgefunden. Da es im Bereich der Bäume nicht zu Rodungen kommt und der Grüngürtel zum Erhalt festgesetzt ist, sind die Auswirkungen auf die Avifauna als sehr gering einzustufen.

Geschützte Vogelarten

Es sind keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der VS-RL im Plangebiet bekannt. Geeignete Habitatbedingungen für die betreffenden Vogelarten sind zwar teilweise vorhanden, dennoch ist nicht davon auszugehen, dass es sich um geschützte Vogelarten handelt, sondern aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich um vielmehr Allerweltsarten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Störgrad durch die Nutzungen im Umfeld (TÜV Saarland und Autohaus Kauth e.K.) sowie der angrenzende stark frequentierte Verkehrsweg (B41) für die i.d.R. störepfindlichen Arten sehr groß ist. Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten existieren im Geltungsbereich nicht.⁵ Vor Rodungen sind die Bäume auf mögliche Brutstätten durch Fachpersonal zu kontrollieren.

Sonst. europ. Vogelarten

Vorkommen wild lebender europäischer Vogelarten, die in den umgebenden Grünflächen brüten, sind nicht auszuschließen. Da es sich um einen ortsnahen Bereich mit hohem Störgrad (B41) handelt, sind nur nicht gefährdete Arten zu erwarten, die lokale Habitatverluste i.d.R. gut ausgleichen können, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die im Umfeld vorhandenen Gehölzflächen größtenteils auch weiterhin erhalten bleiben.

Damit sind keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL zu erwarten. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Nationale Verantwortungsarten

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die in ihrem Bestand gefährdet sind, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

⁵ BOS, J. et. al., Atlas der Brutvögel des Saarlandes, Band 3, Ornithologischer Beobachtung Saar

Rote Liste

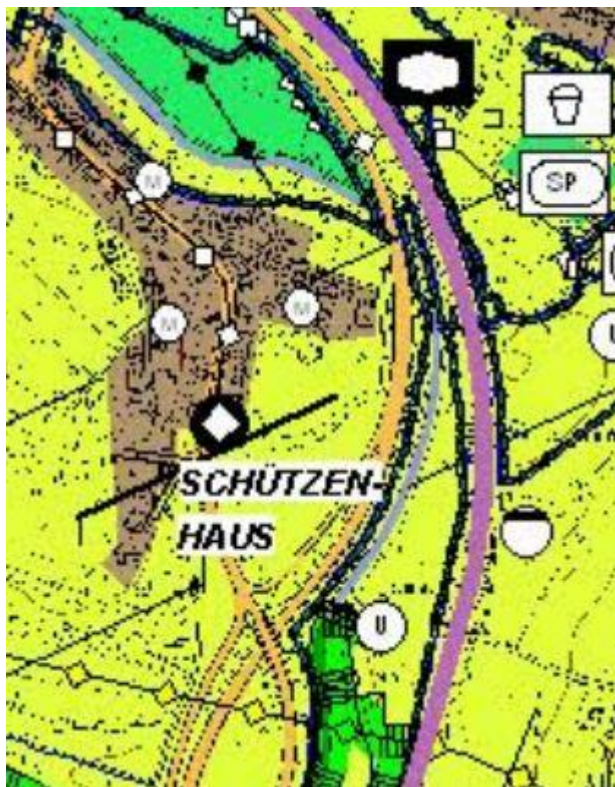
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Rote-Liste-Arten innerhalb des Plangebietes anzunehmen.

VORGABEN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

FNP

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt den Großteil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dar. In diesem Bereich muss der Flächennutzungsplan im Rahmen einer parallelen Teiländerung im Parallelverfahren angepasst werden. Der westliche Rand wird als gemischte Baufläche dargestellt. Hier kann der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Auszug aus dem FNP der Kreisstadt St. Wendel

Landesplanung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da keine Ziele der Raumordnung dem Vorhaben entgegengehalten werden können.

Landschaftsprogramm

Für den räumlichen Geltungsbereich und dessen Umfeld werden im Landschaftsprogramm des Saarlandes keine Entwicklungsziele, Zielvorgaben oder spezielle Funktionszuweisungen formuliert. Das Gebiet zählt insbesondere nicht zu den Gebieten mit einer besonderen Bedeutung für den Klima- oder Naturschutz. Dem Planungsvorhaben stehen demnach keine Darstellungen des Landschaftsprogramms entgegen.

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt Umwelt legt für den Bereich des Plangebietes keine Vorranggebiete fest, sodass Konflikte mit den Zielen der Raumordnung nicht zu erwarten sind. Insgesamt werden für das Plangebiet keine Aussagen, die der Planung entgegenstehen könnten getroffen.

PLANINHALTE

Planungskonzept

Bei dem neuen Baugebiet soll es sich um ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet handeln, welches den Standort des Autohaus Kauth e.K. sichert und diesem auch in der Zukunft die Möglichkeit einräumt sich zukünftigen Entwicklungen anzupassen sowie am vorhandenen Standort zu expandieren. Des Weiteren bietet das Gewerbegebiet sowohl ortansässigen Unternehmen als auch überregionalen Unternehmen die Möglichkeit einer neuen Ansiedlung bzw. einer Erweiterung vorhandener Strukturen in unmittelbarer Nähe zu einer primären Verbindungsstraße (B41) mit überregionaler Bedeutung.

Durch die geplante Höhenbegrenzung, den Festlegungen zur Außenwerbung und dem Erhalt der umliegenden Vegetation wird der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Die Zufahrt zu dem Mischgebiet erfolgt unverändert über die Ottweilerstraße. Die Erschließungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so gering wie möglich gehalten und erfolgt in Form einer Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage. Der Wendehammer ist dabei nach Rast 2006 für den Flächenbedarf und Wendekreis eines 2-achsigen Müllfahrzeugs ausgelegt⁶. Die Straße dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes, sodass eine zusätzliche verkehrliche Belastung zu vernachlässigen ist. Das auf dem Grundstück und der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Fläche versickert. Es handelt sich vielmehr bei der Planung um eine Bestandssicherung.

Das Verkehrsgutachten von PJG vom 06/2025, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist, sagt Folgendes für das Vorhaben aus:

„In der untersuchten Vor- bzw. Nachmittagsspitze wird anhand den Simulationsergebnissen am betrachteten Knotenpunkt L 132 / Plangebiet für alle betrachteten Verkehrsströme die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs A (QSV A) nach HBS 2015 erreicht.

Insgesamt ist bei Knotenpunkten i.d.R. mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D, ausreichend) nach HBS 2015 nachzuweisen, was beim vorgenannten Knotenpunkt in den betrachteten Spitzenstunden der Fall ist. Somit weist der Knotenpunkt L 132 / Plangebiet eine gute Leistungsfähigkeit auf. Die Überprüfung der Erfordernis zur Anlage einer Linksabbiegespur bzw. Aufstellfläche nach RAST 06 ergibt bei den ermittelten Verkehrsbelegungen keinen Handlungsbedarf.

Die geplante Einmündung ist aus gutachterlicher Sicht vorfahrtgeregt auch ohne Linksabbiegespur oder Aufstellfläche als leistungsfähig zu bewerten.“⁷

Art der baulichen Nutzung

Um den Planungszielen zu entsprechend wird im Bebauungsplan für das Plangebiet gemäß § 6 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 BauNVO ein Misch- und ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 & 5 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe,- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässige Nutzungen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässige Nutzungen. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten leitet sich auch dem Vergnügungsstättenkonzept der Kreisstadt St. Wendel aus dem Jahr 2017 ab, welches an dieser Stelle im

⁶ FGSV 200 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RAST 2006; S.73.

⁷ Verkehrsgutachten, Gewerbepark in Niederlinxweiler, PJG, Stand 06/2025

Stadtgebiet einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht. Ferner dient die Festsetzung des Mischgebietes zum einen der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Bestandes sowie der zukünftigen Erweiterung des Autohandels Kauth e.K., weshalb gemäß Planungskonzept Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt werden. Des Weiteren liegt das Plangebiet teilweise in der Wasserschutzzone I, um hier zukünftige Konflikte zu vermeiden sind Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 & 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Tankstellen sind unzulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone I und den damit verbundenem Schutzzweck werden Tankstellen innerhalb des Geltungsbereichs als unzulässig festgesetzt. Durch diese Festsetzung können zukünftige Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten leitet sich auch dem Vergnügungsstättenkonzept der Kreisstadt St. Wendel ab dem Jahr 2017 ab, welches an dieser Stelle im Stadtgebiet einen Ausschluss von Vergnügungsstätten vorsieht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke entsprechen nicht dem Planungskonzept, welches die Ansiedlung neuer mittelständischer Unternehmen zum Ziel hat, weshalb diese Nutzung lediglich ausnahmsweise gestattet werden soll. Ebenso führt die Zulässigkeit von Betriebsinhaberwohnungen in der Praxis häufig zu Problemen und scheint vor dem Hintergrund moderner Technologien, die keine permanente Betreuung durch Personal erfordern überholt, weshalb Betriebsinhaberwohnungen ausgeschlossen werden.

Um den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird für das bestehende Mischgebiet auf die bestehende Straße zurückgegriffen. Ferner wird das neue Gewerbegebiet über eine ca. 7m breite und 74 m lange Stichstraße erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf diese Weise wird dem Schutzgut Boden Rechnung getragen und die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

Mit der Festsetzung ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit orientiert sich das Planvorhaben an dem Richtwert eines Misch- bzw. Gewerbegebiets. Dies ist notwendig, um die Anforderungen und den Flächenbedarf der zukünftigen Nutzungen erfüllen zu können.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO für das Gewerbegebiet durch die Angabe von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximale Höhe wird gemäß Planeintrag auf maximal 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene des bestehenden Oberbodens festgesetzt. Als obere Begrenzung gilt der oberste Punkt des Gebäudes. Die natürliche Geländeoberfläche dient als Bezugsebene.

Die zulässige Höhe darf nicht überschritten werden, um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern.

Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch das Festsetzen von Baufenstern wird dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der Positionierung ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt und somit die Möglichkeit einer individuellen Bebauung ermöglicht.

Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 & 4 BauNVO wird für das Mischgebiet die offene Bauweise und für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebiets zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 1-6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Versorgungsflächen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Gewerbegebiets wird eine Fläche für oberirdische Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese dient der Errichtung eines Trafos. Die Fläche hat eine Größe von 7x7m.

Grünordnerische Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe von grün- und landschaftsplanerischen Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt und das Klima, so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll zu einer Minderung des Eingriffs beigetragen werden.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):

Walnuss *Juglans regia*

Birnen-Hochstamm (Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux)

Apfel-Hochstamm (Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario)

Kirsch-Hochstamm (Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)

Zwetschgen-Hochstamm (Bsp. Wangenheimer Frühzwetschge)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Bäume entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten und zu pflegen. Ebenso sind die Einzelbäume innerhalb der Baugrenze bzw. am Rand Baugrenze zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauarbeiten zu erhalten und zu schützen. Sofern die Bäume entfallen sind diese gemäß der Pflanzliste als Hochstamm nach zu pflanzen. Weitere Bäume innerhalb der ausgewiesenen Baufelder sind nicht vorhanden.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz des Oberbodens Maßnahmen ergriffen. Es wird festgesetzt, dass eine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien sowie eine Versiegelung des Oberbodens für Baustellenfahrzeuge unzulässig ist. Dadurch soll eine Versiegelung der Fläche vermieden werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO)

Die Vorschriften und Gestaltungsoptionen dienen der optischen Einpassung in die Umgebung und der Gestaltung des Gebiets. Des Weiteren dient die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung

hinaus der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. So kann die Anzahl, Art und Größe sowie das Erscheinungsbild von Werbeanlagen das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Gebiet, in dem keine schützenswerten Stadt- oder Straßenbilder vorhanden sind. Die gestalterischen Einschränkungen beschränken sich daher auf ein Mindestmaß und dienen lediglich zur Abmilderung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. So sind Werbeanlagen nur auf den Bauflächen sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße/Zufahrt zulässig. Auch ist ein Übertreten der baulichen Anlagen unzulässig. Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegenden Anlagen sind unzulässig, da dies zu Ablenkungen im Straßenverkehr sowie zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. Insbesondere in der Dämmerung sowie in den Nachtzeiten haben solche Werbeanlagen negative Auswirkungen auf die Tierwelt, was es zu vermeiden gilt.

-Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die maximale Höhe von 2m nicht überschreiten.

- Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegenden Anlagen sind aufgrund ihrer nachteiligen Wirkung auf den Verkehr, das Landschaftsbild sowie die Tierwelt unzulässig.

-Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach der Aufgabe der Stätte der Leistung zu entfernen.

- Es ist darauf zu achten, dass die neu anzulegenden Flächen und Baukörper so ausgerichtet werden, dass das Niederschlagswasser im Geltungsbereich aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder versickert wird.

Hinweise

Baumpflanzungen

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

Baumschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP-4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28. / 29. Februar durchzuführen.

Hinweise im Verfahren

Falls eine Fällung von Höhlenbäumen erforderlich werden sollte, ist unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle auf möglichen Besatz durch Brutvögel oder Fledermäuse durchzuführen; zudem sind die Rodungszeiten nach § 39 (5) Nr.2 BNatSchG zu beachten. Bei Verlust von potenziellen Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse sind diese durch Nistkästen zu ersetzen.

Vor Baubeginn und bei geeigneter Witterung sollte mindestens eine Kontrolle des Baufeldes durch tierökologisch geschultes Fachpersonal erfolgen, um eine Betroffenheit sicher auszuschließen.

Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sind die Kriterien des §78 (5) WHG einzuhalten.

Anfallendes Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Sollten bei dem altlastverdächtigen Altstandort Autohaus Knaul (WND_3740) dem jeweiligen Grundstückseigentümer / -nutzer Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken zu informieren.

Vorhandene Gehölzstrukturen sollten soweit wie möglich erhalten werden und bei der Bauausführung gem. DIN 18920 geschützt werden. Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Kronenraum zu erhaltender Gehölze gelagert werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht und im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, ist eine Begrünung der Dachflächen sowie Nutzung der Fläche zur Gewinnung erneuerbarer Energien wünschenswert. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination von Solarmodulen und begrünten Dachflächen grundsätzlich durchführbar ist.

Nachteilige Einwirkungen auf die Insektenfauna durch künstliche Lichtquellen im Übergang zum Außenbereich sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Im Bebauungsplan sollte die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und die Verwendung sich nicht übermäßig aufheizender geschlossener Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel festgesetzt werden. Dauer und Intensität der Beleuchtung können durch den Einbau von Dämmerungsschaltern, Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren auf ein Minimum begrenzt werden.

Der im B-Plan unter „7.3 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzte Termin für die erste Mahd im Plangebiet sollte nicht vor dem 15. Juni liegen.

Es ist ein Monitoring zur Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahme im 1., 2., und 5. Jahr nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Städtebauliche Kenndaten/Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Fläche in Prozent des Geltungsbereichs
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	15.243	100%
Verkehrsfläche	790	5.1%
Mischgebiet (MI)	4.203	27.57%
Gewerbegebiet (GE)	9.540	62.5%
Überbaubare Grundstücksfläche	11.372	74.6%
Bereits vor der Planung überbaute Fläche	3.308	21.7%
Fläche für den Erhalt bestehender Vegetation	705	4.6%

AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ABWÄGUNG

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans inkl. der Teiländerung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Standortes des Autohaus Kauth e.K sowie der Schaffung neuer Gewerbefläche innerhalb des Stadtgebietes. Die Planung kommt

dabei dem Flächenbedarf nach kleinteiligen Gewerbeflächen sowie dem Expansionsdruck des ortsansässigen Autohandels nach.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich zum Teil um einen bereits bebauten und gewerblich genutzten Bereich sowie eine extensive Wiesenfläche. Insbesondere der nordwestliche Teilbereich der Wiesenfläche wird derzeit bereits von dem angrenzenden Autohaus Kauth e.K als Stellplatzfläche für PKWs genutzt. Insbesondere hierfür wurde die Fläche in der Vergangenheit bereits befestigte bzw. geschotterte und stark verdichtete.

Einzelbäume sowie die Gehölzstrukturen entlang des nördlichen Geltungsbereichs werden von der späteren Nutzung nicht tangiert und werden zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund dessen, dass der Bereich der geplanten Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt ist, ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert. Die potenziell negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht sowie der SaP zu entnehmen. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, um den Eingriff zu minimieren und auszugleichen.

Auswirkungen der Planung auf die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB

Verkehr / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Abwicklung des Verkehrs erfolgt über die Ottweilerstraße und die B41. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung auf der B41 durch das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund der geringen Größe zu vernachlässigen. Zudem handelt es sich bei der B41 um eine klassifizierte Bundesstraße, die in der Lage ist, den zusätzlichen Verkehr ohne Probleme aufzunehmen. Durch die Ein- und Ausfahrt von Lkws und Beschäftigten ist insbesondere in den Morgenstunden (06:00-07:00 Uhr) sowie Nachmittags (16:00-17:00 Uhr) eine Beeinträchtigung des Verkehrs in geringem Maß zu erwarten, da einfahrende Fahrzeuge beim Kreuzen der Straße die Vorfahrt des Gegenverkehrs achten müssen. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete MI und GE sind nach den §§ 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO so angeordnet, dass davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung und bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlagen keine erheblichen Nachteile sowie erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigung oder Geräusche in der näheren Umgebung und in den umliegenden Wohngebieten entstehen. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird mit der Gliederung der Baugebiete entsprochen. Innerhalb der näheren Umgebung befindet sich bereits ein Mischgebiet mit Autohandel sowie die B41. Bei beiden Nutzungen handelt es sich nicht um lärmempfindliche Nutzungen, weshalb durch die geplante Nutzung keine negative Beeinträchtigung des Umfelds zu erwarten ist. Wohnverhältnisse sind im Umfeld nicht negativ betroffen. Temporärer Baulärm ist zu vernachlässigen.

Belange der Wirtschaft

Negative Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Wirtschaft durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes sowie der Sicherung des Mischgebietes gestärkt, da Unternehmen aus der Umgebung am Standort expandieren können und somit der Standort St. Wendel insgesamt gestärkt wird, Arbeitsplätze langfristig erhalten bleiben und neue geschaffen werden können.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Kulturgüter sind nicht tangiert. Es befinden sich keine Baudenkmäler in direkter Umgebung.

Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet ist stark von Verkehrslärm durch die B41 betroffen. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet ist die Lärmtoleranz der hier geplanten Nutzungen deutlich höher, wie dies bei einer anderen

Nutzung der Fall wäre.

Innerhalb des Plangebietes sollen keine schützenswerten Nutzungen entstehen. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm auf den Menschen ausgeschlossen werden. Der Schutz vor Lärm ist im Rahmen der Arbeitssicherheit über eine entsprechende Schutzausrüstung (Gehörschutz) für die Mitarbeitenden zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Soziale / kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung / Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Von negativen Auswirkungen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sowie auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung als Folge der Planaufstellung ist nicht auszugehen. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht der Öffentlichkeit nicht für Freizeit und Erholung zur Verfügung. Insofern sind werden diese Belange auch nicht beeinträchtigt.

Orts-/Landschaftsbild

Die vorliegenden Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie die örtlichen Bauvorschriften tragen dazu bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegenzuwirken bzw. die zukünftigen baulichen Anlagen besser in die Landschaft einzubinden. Mit einer Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbilds ist aufgrund der Lage an der B41 nicht zu rechnen.

Belange des Umweltschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft und Klima

Die Belange des Bodenschutzes werden dahingehend berücksichtigt, dass festgesetzt wird, dass der Oberboden seitlich zu lagern ist und keine Überdeckung bzw. Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien zulässig ist. Des Weiteren weist die südwestliche Fläche des Mischgebietes bereits eine starke Verdichtung des Oberbodens auf. Die restliche Fläche auf der das Gewerbegebiet entstehen soll, steht nach der Planung einer natürlichen Nutzung des Bodens nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff wird im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsregelung behandelt (siehe Kapitel 3.2 im Umweltbericht). Der nördlich verlaufende Grünstreifen wird zum Erhalt festgesetzt, sodass in diesem Bereich mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen zudem dazu bei den Eingriff zu minimieren.

Die Freibereiche, die in Anspruch genommen werden beinhalten keine schutzwürdigen Bäume. Bei der Erschließung des Gebietes wurde darauf geachtet den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten und das Mischgebiet über die vorhandene Ottweilerstraße anzubinden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf o.g. Schutzgüter zu erwarten sind und den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen wird. Durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Hochwertige Biotopstrukturen im Sinne des § 30 BNatSchG werden von der Planung nicht betroffen. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Arten des Anh. IV der FFH-RL bzw. hinsichtlich europäischer Vogelarten ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen durch Hinweise des Bebauungsplans aus der Planung nicht.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Vorhaben nur einen geringfügigen Einfluss auf die Schutzgüter Luft/Klima, Artenschutz und Wasser haben wird. So wird durch die Versiegelung die Grundwasserneubildung zwar tangiert aber durch das Versickern des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. die gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal, kann von keiner Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gesprochen werden. Somit wird auch dem § 49a SWG entsprochen. Grundsätzlich ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen, wenn die in der Sap genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes

Das Plangebiet grenzt weder an ein Natura 2000-Gebiet an, noch liegt ein Natura 2000-Gebiet innerhalb des Plangebietes, sodass unzulässige Handlungen und Nutzungen, die dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

zuwiderlaufen, im Zuge der Planung nicht vorgenommen werden.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umweltwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Diese sind durch das geplante Vorhaben, wenn überhaupt nur in geringem Umfang, zu erwarten. Die Geräusch- und Verkehrsentwicklungen, welche mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein werden sind aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet nicht unmittelbar an eine Wohnnutzung angrenzt zu vernachlässigen. Negative Auswirkungen durch Umwelteinwirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung der beiden Schutzgüter ist durch die geplante Nutzung des Gebietes nicht zu erwarten. Schutzwürdige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollte bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht die Meldepflicht.

Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Bauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die geplante Nutzung erfordert keinen Anschluss an die Kanalisation. Während der Bauarbeiten sowie des Betriebs der Lagerflächen kommt es zu temporären Lärmbelastungen. Die Lärmemissionen beschränken sich auf die Betriebszeiten sowie das Be- und Entladen von LKWs. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien auf Nebenanlagen oder Gebäuden wird durch das bauplanungsrecht nicht eingeschränkt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu den Belangen des Landschaftsprogrammes. Demnach bestehen keine Widersprüche zu der vorliegenden Planung. Weitere Aussagen bezüglich der Fläche des Plangebietes sind nicht enthalten.

Erhaltung der Luftqualität

Bedeutende Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erwarten. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet. Weiterhin liegt der voraussichtliche Grad der Versiegelung unter 1 ha Grundfläche. Schadstoffemittierende Nutzungen sind an dem Standort nicht vorgesehen. Des Weiteren wird im Rahmen der Baugenehmigung die Gewerbeaufsicht beteiligt. Ferner ist ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in geringfügigem Maß. Durch die Realisierung der Planung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild. Durch die zusätzliche Versiegelung gehen die natürliche Bodenfunktion verloren und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Die vollversiegelten Flächen heizen sich schneller auf und kühlen nur verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen, sodass sich die lokalklimatischen Verhältnisse geringfügig verändert werden. Diese Veränderung beschränkt sich allerdings nur auf das Plangebiet selbst.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines möglichen Störfallbetriebes in dessen Kontext mit schweren Unfällen und Katastrophen zu rechnen ist.

Generell ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima/Lufthygiene sowie erhebliche Auswirkungen

auf den Artenschutz zu rechnen.

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stellt das Plangebiet als Mischbaufläche und landwirtschaftlich genutzte Grünfläche dar. Aufgrund dessen wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und steht daher keiner landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung bzw. eignet sich die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe nicht für den Ackerbau.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft sind trotz der von der Planung „betroffenen“ landwirtschaftlich genutzten Fläche auszuschließen.

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, einschließlich die der Versorgung mit Energie, Wasser sowie der Versorgungssicherheit werden nicht beeinträchtigt. Auch die Belange zur Sicherung von Rohstoffvorkommen werden nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet nicht der Rohstoffgewinnung dient. Die Belange der Wirtschaft werden nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt, da die Planung der Standortsicherung ortsansässiger mittelständischer Unternehmen dient und somit die Belange des Erhalts, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen wird.

Verkehr/Mobilität

Durch die geplante Nutzung wird in geringem Maße zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr induziert. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung wird dieser leicht ansteigen. Weitere erhebliche negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass der entstehende Verkehr problemlos vom vorhandenen Straßensystem der B41 sowie der Ottweilerstraße aufgenommen werden kann. Einer der stärksten Standortfaktoren des Gebiets ist die gute Anbindung ans überregionale Straßennetz über die direkt auffahrbare Bundesstraße.

Verteidigung/Zivilschutz

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

Städtebauliche Planungen

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Abschließend lässt sich also feststellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange nicht zu erwarten sind.

Alternativenprüfung

Standortvarianten

Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich aktuell keine freien Gewerbeflächen, auf die Unternehmen bei einer Erweiterung oder Neuansiedlung zurückgreifen können. Mit der „Erweiterung Hottenwald“ werden angrenzende Flächen an das bestehende Gewerbegebiet Hottenwald erschlossen. Dieser ca. 2 ha große Bauabschnitt wird aktuell verkehrstechnisch von der Stadt erschlossen und gebaut, jedoch sind die Flächen nicht so exponiert wie das betrachtete Areal.

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine brachliegende Wiesenfläche, welche aufgrund der Anbindung an die B41, eine exponierte Lage für ein Gewerbegebiet aufweist. Des Weiteren werden Bereiche der Erweiterung des Mischgebietes bereits durch den Autohändler genutzt, sodass in diesem Bereich des Plans die Nutzung gesichert wird und zusätzlich Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund,

dass das geplante Vorhaben im Innenbereich aufgrund emissionsschutzrechtlicher Aspekte problematisch erscheint und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die teilweise Vorprägung der Nutzung gering einzustufen ist, ist der Standort innerhalb des Stadtgebiets konkurrenzlos und bestens für diese Nutzung geeignet.

O-Variante

Neue Gewerbeflächen die insbesondere der Ansiedlung mittelständischer Unternehmen dienen bzw. die den lokalen Unternehmen die Möglichkeit einer Erweiterung bieten sind lokal stark begrenzt, sodass die O-Variante bedeuten würde, dass der Flächenbedarf dieser Unternehmen nicht gedeckt werden kann und somit die Standortattraktivität der Kreisstadt St. Wendel auf Dauer nicht gesichert werden kann. In der Konsequenz ist eine mittelfristige Abwanderung erweiterungswilliger Unternehmen an einen anderen Standort zu erwarten. Insbesondere mittelständischen Unternehmen fehlt somit die Möglichkeit zu expandieren oder sich anzusiedeln.