

# BAULEITPLANUNG

## Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, für den Bereich „Gewerbepark Wadern – 4. BA“, im Stadtteil Wadern

### Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
M.A. Anna Müller

Auftraggeber:



Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO  
P & P GmbH**

#### Hauptsitz

Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90280  
Fax +49 6871 902830  
Email [info@paulus-partner.de](mailto:info@paulus-partner.de)

#### Büroniederlassungen

Großer Markt 17  
66740 Saarlouis  
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e

54290 Trier  
Telefon +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufstellungs- und Änderungsbeschluss</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Umfang und Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Zweck der Aufstellung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Planerische und rechtliche Vorgaben</b> .....	<b>11</b>
7.1	Einpassung der Planung in die Gesamtplanung .....	11
7.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	11
7.1.1.1	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ .....	12
7.1.1.2	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ .....	13
7.2	Bestehender Flächennutzungsplan .....	14
<b>8.</b>	<b>Naturschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Planerische Grundsätze</b> .....	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>16</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark-Wadern – 4. BA“ und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).....	5
Abb. 2:	Lage des Planbereichs im Stadtteil Wadern, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).....	6
Abb. 3:	Drohnenaufnahme des Quartierbereichs sowie des Planbereichs (rot), Blickrichtung aus Süden in nördliche Richtung, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH). ....	8
Abb. 4:	Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „Gewerbepark – 4. BA“ und der FNP-Teiländerung. ....	10
Abb. 5:	Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ mit der Darstellung des Planbereichs (rot). o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P&P GmbH). ....	13
Abb. 6:	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (schwarz, gestrichelt), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH). ....	14
Abb. 7:	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans (schwarz, gestrichelt), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH).....	15

## 1. Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Im Jahr 2011 wurde der 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Wadern fertiggestellt. Im darauffolgenden wurde der 2. Bauabschnitt umgesetzt und derzeit stehen die baulichen Maßnahmen des 3. Bauabschnittes vor dem Abschluss.

Das Gebiet bietet sowohl bestehenden ortsansässigen als auch „neuen“ Betrieben die Möglichkeit der Um- bzw. Ansiedlung. Das Gewerbegebiet trägt maßgeblich dazu bei, die Wirtschaft in Wadern zu stärken und den Arbeitsmarkt zu fördern.

Es bestehen nur noch geringe Flächenreserven. Bereits heute ist absehbar, dass die Flächenkapazitäten im Gebiet mittelfristig erschöpft sein werden.

Um auch in der Zukunft Gewerbeflächen zu Verfügung stellen zu können, hat sich die Stadt Wadern entschlossen, einen 4. Bauabschnitt des Gewerbeparks zu entwickeln. Dieser ist nördlich des bestehenden Gebietes im Dreieck zwischen der L 149 zur Autobahn A 1 und der L 150 nach Wadrill geplant.

Im ca. 4,0 ha großen Planbereich können ca. 2,7 ha Gewerbeflächen entwickelt werden, womit mittelfristig die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Wadern gedeckt werden kann.

Die Grundzüge der Planung orientieren sich dabei an den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Gewerbeparks Wadern.

Am 16.03.2023 hat der Stadtrat Wadern den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ gefasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern wird für diesen Teilbereich (FNP-Teiländerung) im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

## 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ und die Teiländerung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Stadt Wadern im Stadtteil Wadern und erstreckt sich dabei auf die in der Gemarkung Wadern, Flur 8 liegenden Parzellen mit den Nummern: 20/6, 20/5, 64/173, 533/64, 64/108, 64/106, 64/104, 64/183 (TF=Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,0 ha überplant.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden: durch angrenzende Waldflächen,
- im Osten: durch die L 149 sowie den daran angrenzenden Gewerbepark Wadern (rechtsgültiger Bebauungsplan),
- im Süden: durch die Grünflächen des „Kaisergartens“,
- im Westen: durch die L 150 sowie das davon westlich gelegene Hochwald-Gymnasium.

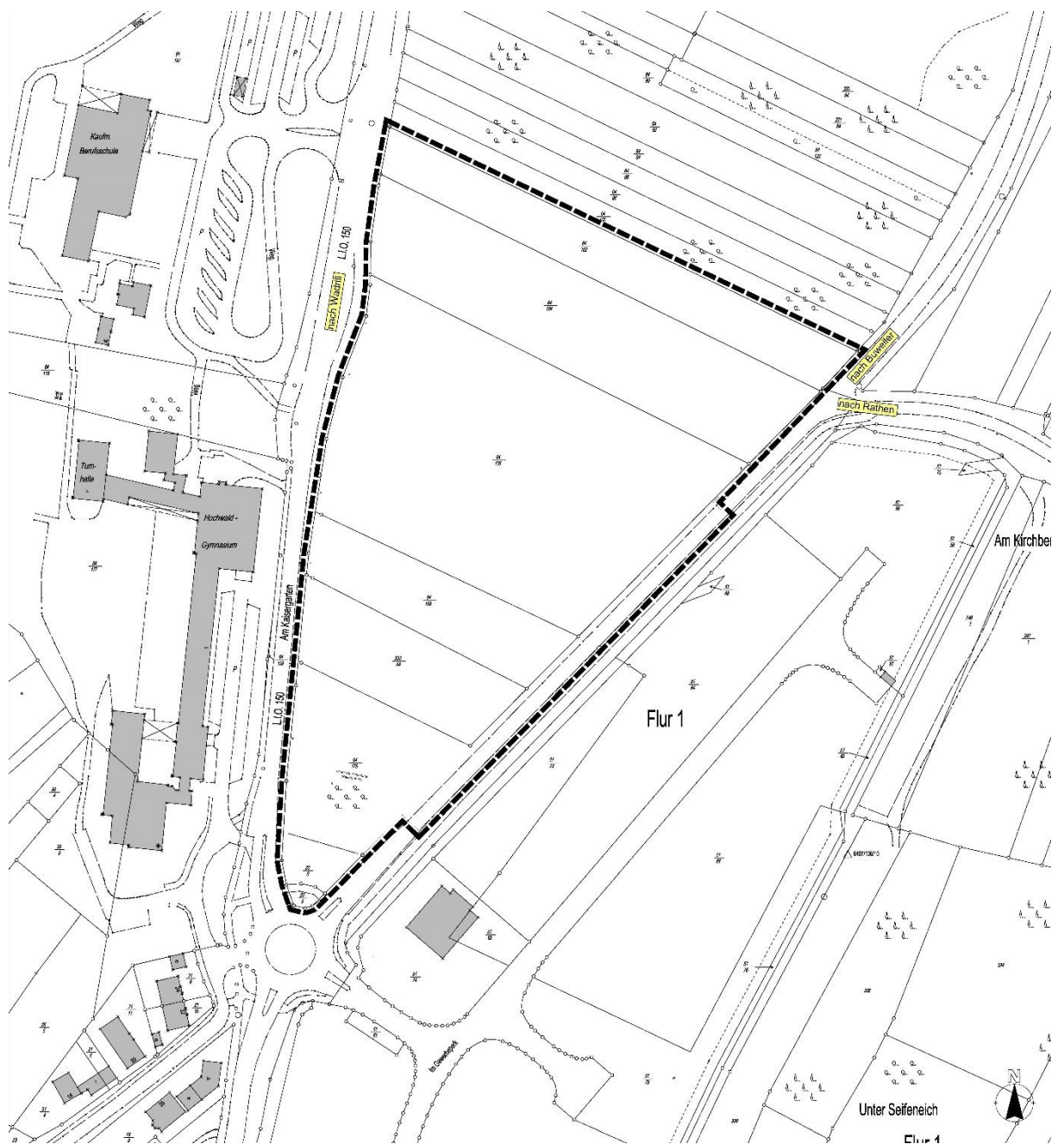


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark-Wadern – 4. BA“ und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).

### 3. Bestandsbeschreibung

#### Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Wadern in der Gemarkung Wadern und steht städtebaulich im Kontext mit dem östlich der L 149 gelegenen Gewerbepark Wadern.

Im Norden grenzt der Planbereich an die bestehende Feldflur.

Im Westen wird das Gebiet durch die Landstraße L150 von Wadern nach Wadrill begrenzt; wiederum westlich davon liegt das Hochwald-Gymnasium Wadern.

Die östliche Grenze wird durch die L 149 und den bestehenden Gewerbepark Wadern gebildet.

Im Süden des Gebiets befindet sich der bestehende Kreisverkehrsplatz L149/L150/Gewerbepark.

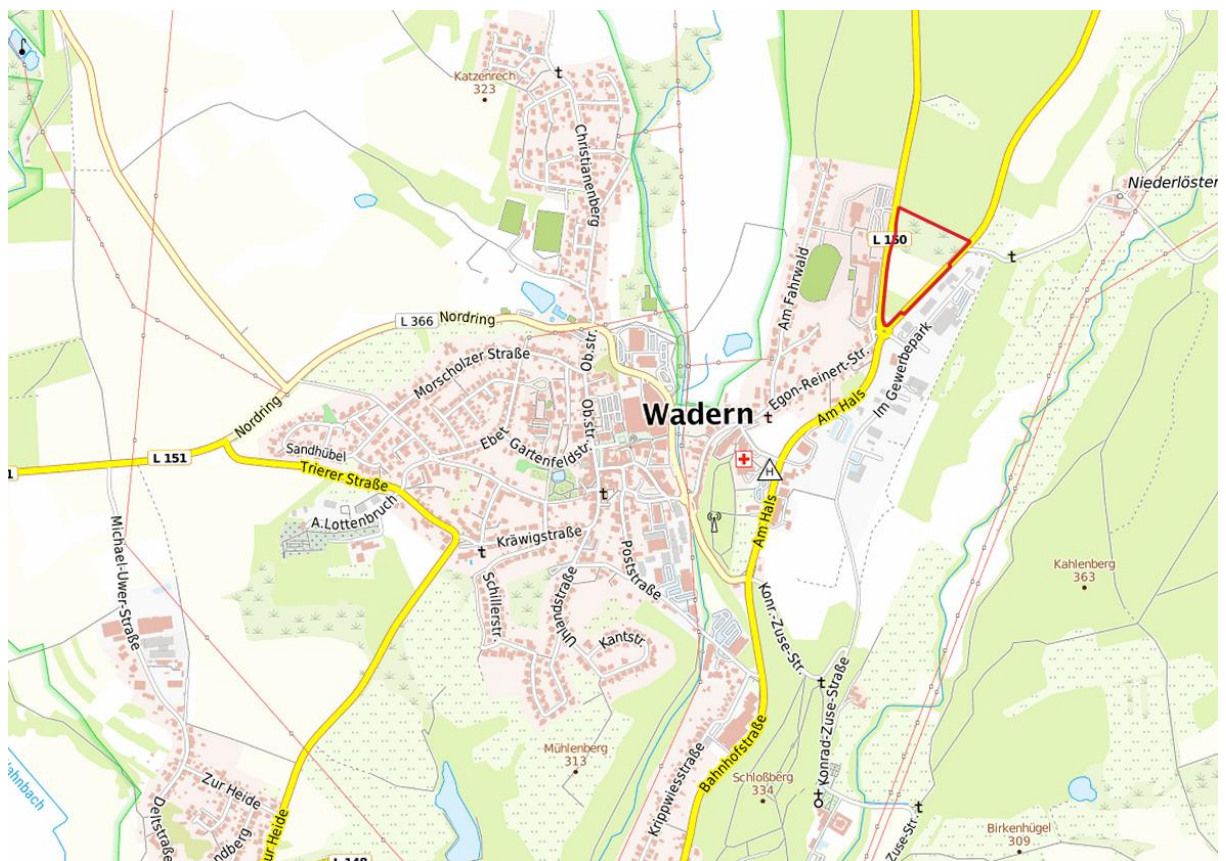


Abb. 2: Lage des Planbereichs im Stadtteil Wadern, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).

### **Naturraum**

Von Seiten der naturräumlichen Einordnung liegt der Planbereich im äußersten Randbereich des Hochwaldvorlandes im Losheim Waderner Becken (199.1) und grenzt östlich der Löster an das Primshochland (194.5) an. Die kuppige bis hügelige Landschaft des Hochwaldvorlandes wird durch zahlreiche vom Hunsrück herabfließende Bäche in ein System breiter Rücken und Platten zerlegt, die von pleistozänen Terrassensedimenten und Lehmen überdeckt sind. Die durchweg breiten Täler sind von jungen Alluvionen erfüllt und neigen häufig zur Bruchbildung.

### **Gewässer**

Aus hydrologischer Sicht liegt der Planbereich auf Rücken und oberen Hanglagen zwischen dem Wadrilltal und dem Löstertal. Die Löster und die Wadrill als Auetalbäche sind Gewässer, die mit hohem Gefälle aus den Quarzitrücken des Hochwaldes nach Süden ins Hochwaldvorland fließen und bei Dagstuhl in die Prims münden.

### **Topografie**

Der Planbereich ist geringfügig anthropogen überformt und fällt leicht in östliche Richtung.

### **Boden**

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von anthropogen überformten Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

### **Vegetation und Ökologie**

Die Vegetation und die ökologischen Sachverhalte betreffend, wird auf den Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern (siehe Anlage) verwiesen.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind durch die Planungen nicht betroffen.

## Erschließung

Der Planbereich liegt an der L 149 (Nordsaarlandstraße) mit Anschluss an die A 1 Trier-Saarbrücken und der L 150 von Wadern nach Wadrill. Er verfügt entsprechend über eine gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz und das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Wadern.



Abb. 3: Drohnenaufnahme des Quartierbereichs sowie des Planbereichs (rot), Blickrichtung aus Süden in nördliche Richtung, o.M., (Aufnahme: P&P GmbH).

## Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Planbereichs ist gekennzeichnet vom westlich des Planbereichs gelegenen „Hochwald-Gymnasium“ und dem östlich gelegenen „Gewerbepark Wadern“. Entsprechend kann differenziert werden zwischen Schulgebäuden auf der einen Seite und Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie gewerblich genutzten Hallen und Lagergebäuden auf der anderen Seite. Der Planbereich knüpft entsprechend auf seiner Ostseite an bestehende gewerbliche Quartiersstrukturen an. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Grünanlage Kaisergarten; anschließend folgt der Kreisverkehrsplatz, sowie der Siedlungsbereich der Stadt Wadern.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadt Wadern leistungsfähig gegeben.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die weiteren Versorger (Telekommunikation, Elektro, Gas) betreffend, erfolgt der Anschluss an die Netze der Ortslage.

## **4. Planungsziel und Zweck der Aufstellung**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ und der FNP-Teiländerung liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung neuer Gewerbeflächen. Die geplante Flächenentwicklung trägt dazu bei, die Wirtschaft in Wadern zu stärken und den Arbeitsmarkt zu fördern.

Auf Grund der nahezu erschöpften Flächenkapazitäten innerhalb des bestehenden „Gewerbeparks Wadern“ ist zur mittelfristigen Bedarfsdeckung die neue Gebietsentwicklung erforderlich.

Die städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte betreffend, ist die Entwicklung und Einpassung der Baukörper in den städtebaulichen Kontext (bestehendes Gewerbegebiet) unter Wahrung der Maßstäblichkeit und der wesentlichen Gestaltungsmerkmale des städtebaulichen Bestandes Zielsetzung der Planung.

## **5. Planungsalternativen**

Die Flächenentwicklung des 4. Bauabschnitts des Gewerbeparks Wadern erfolgt im Kontext des bestehenden Gewerbeparks Wadern. Dadurch können bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden und neue positive Synergien entstehen. Der Standort liegt unweit der Stadtmitte von Wadern. Zudem verfügt der Standort in Bezug zu anderen Gewerbeflächen im Stadtbereich über eine sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A1). Entwicklungsflächen mit entsprechenden Qualitäten sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Entsprechend bestehen keine Alternativen zur Planung.

## 6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan, sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern wird im „klassischen“ Verfahren gemäß BauGB entwickelt, d.h. die Information bzw. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt in zwei Stufen, einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlegung“). In schematischer Form ist nachstehend der Verfahrensablauf dargestellt. Die Darstellung illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans, sowie der Entwicklung der FNP-Teiländerung.

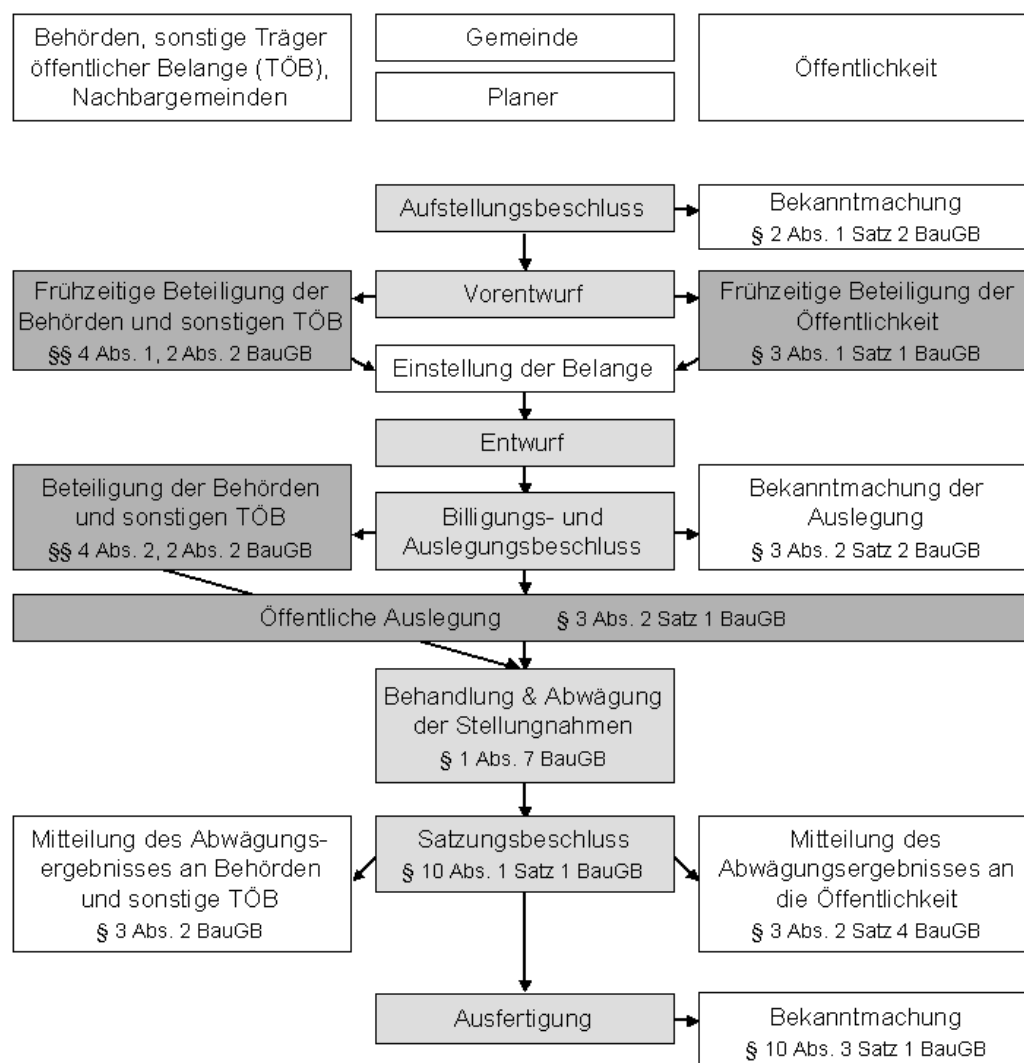


Abb. 4: Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „Gewerbepark – 4. BA“ und der FNP-Teiländerung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist der Planbereich derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Damit der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt, ist im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Teiländerung dieser Flächen in gewerbliche Bauflächen geplant.

## **7. Planerische und rechtliche Vorgaben**

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark – 4. BA“ ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt Umwelt, sowie Teilabschnitt Siedlung, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Wadern zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern entwickelt werden kann.

### **7.1 Einpassung der Planung in die Gesamtplanung**

#### **7.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit dem Teilabschnitt „Umwelt“ („LEP-Umwelt“) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Ände-

rung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ („LEP-Siedlung“) vom 14. Juli 2006.

**Ziele der Landesplanung** sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

**Grundsätze der Landesplanung** sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

#### **7.1.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“**

Dem unmittelbaren Planbereich sind gem. LEP-Umwelt keine Flächenvorsorgen zugewiesen. Die benachbarten in räumlichem Abstand befindlichen Flächenvorsorgen:

- VFS - Vorranggebiet Freiraumschutz (nördlich),
- VH – Hochwasserschutz (östlich) und
- VN - Vorranggebiet Naturschutz (östlich)

werden durch die Planung nicht tangiert.

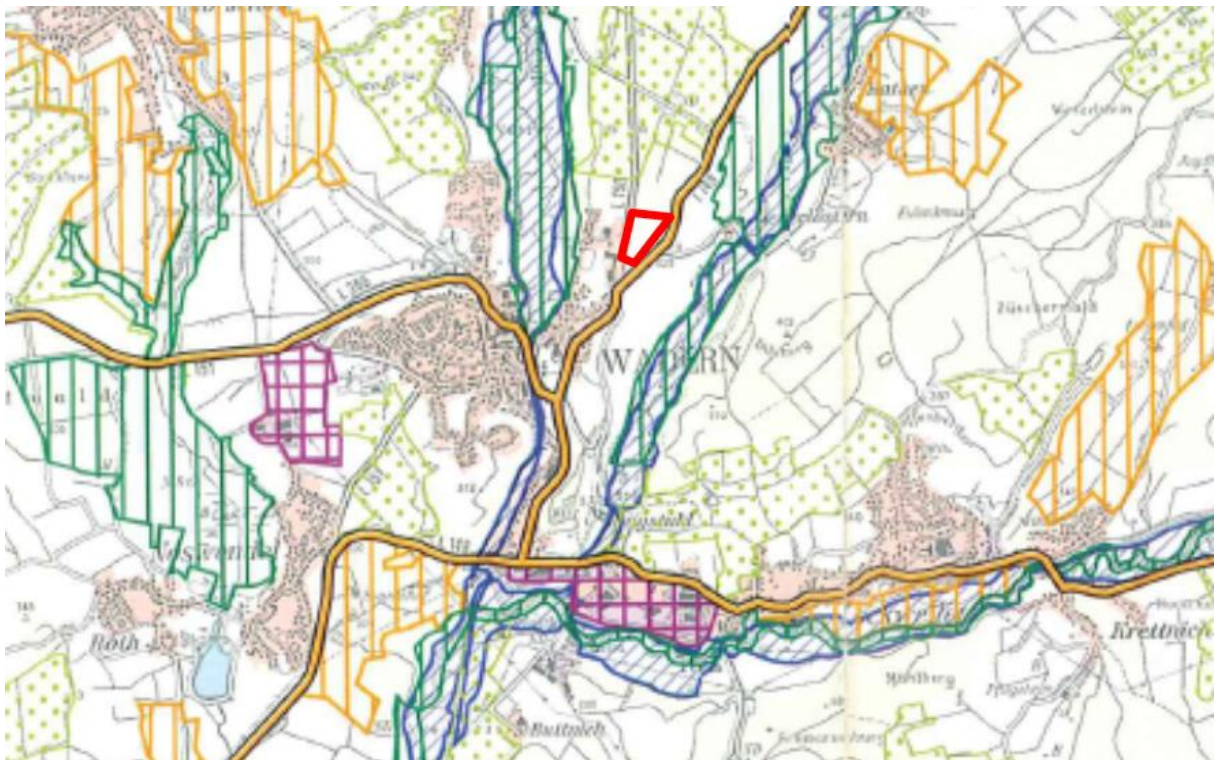


Abb. 5: Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ mit der Darstellung des Planbereichs (rot). o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P&P GmbH).

Mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt“ ergeben sich entsprechend keine Konflikte.

#### **7.1.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“**

Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ und der FNP-Teiländerung dient der Entwicklung von Gewerbeflächen.

Flächen des großflächigen Einzelhandels sind im Bebauungsplan planungsrechtlich ausgeschlossen.

Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand der Planung.

Die Planung steht entsprechend in Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Siedlung“.

## 7.2 Bestehender Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist das Plangebiet maßgeblich als Grünfläche dargestellt. Weiterhin sind in der südlichen Planbereichsfläche, im Bereich des sogenannten Kaisergartens, Waldflächen dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans kann die vorliegende Planung das sogenannte Entwicklungsgebot nicht erfüllen. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und somit die Voraussetzungen zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes geschaffen.

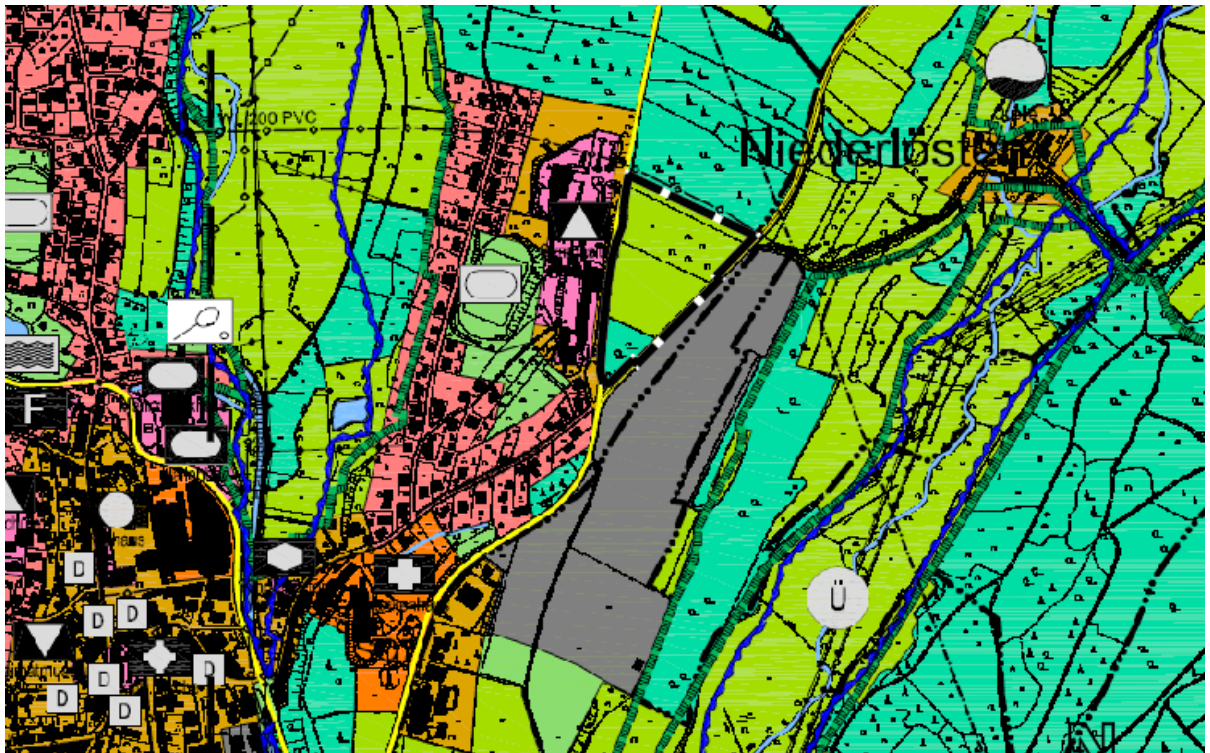


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (schwarz, gestrichelt), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH).

## 8. Naturschutz

Den Naturschutz, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen betreffend, wird auf den Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern (siehe Anlage) verwiesen.

## 9. Planerische Grundsätze

Wie bereits ausgeführt, stehen die Vorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbepark – 4. BA“ derzeit entgegen. Der Bebauungsplan ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

Damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt wird, ist die Schaffung der entsprechenden Flächennutzungsplangrundlage erforderlich. D.h. die bestehende Flächenkulisse ist derart zu ändern, dass die Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplans gegeben ist.

Die geplante Teiländerung des Flächennutzungsplans sieht folgende Änderungen vor:

- Die ausgewiesenen Grünflächen westlich der L 149 werden in gewerbliche Bauflächen umgewandelt.
- Die ausgewiesenen Flächen für Wald werden in Grünflächen umgewandelt.



Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans (schwarz, gestrichelt), o.M., (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH).

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ geschaffen und das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB kann erfüllt werden.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungsstruktur**

Die Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Wadern 4. BA“ stehen im räumlich im Kontext zu den bestehenden Gewerbeflächen des „Gewerbeparks Wadern“. Die westlich an den Planbereich angrenzenden Flächen werden bereits jahrelang als Gewerbestandort genutzt und verfügen über alle Infrastrukturen. Das Plangebiet ist ausschließlich durch die L149 mit dem derzeitig bereits bestehenden Gewerbegebiet getrennt. Durch die Planentwicklung ergeben sich unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten keine maßgeblichen Veränderungen, da der Planungsraum den bestehenden Gewerbebereich ergänzt bzw. untergeordnet erweitert.

D.h. ein bestehender gewerblich genutzter Standort wird weiterentwickelt; entsprechend ist die Planung sowohl unter siedlungsstrukturellen als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als sinnvoll zu betrachten.

### **Städtebau**

Die städtebauliche Situation bleibt durch die Entwicklung im Schnittfeld einer bestehenden Bebauung (westlich und östlich) nahezu unverändert.

Auf Grund der ausgewiesenen Baufenster sowie der festgesetzten Bauweise und Höhenentwicklung erfolgt eine klare Bestimmung der zukünftigen städtebaulichen Strukturen. Die geplanten Strukturen orientieren sich dabei maßgeblich am bestehenden Gewerbepark.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum umliegenden Quartierbereich wahrt.

### **Landschaftsbild**

Die Flächen des „Gewerbepark Waderns“ liegen in schwach geneigter Kuppenlage. Auf Grund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch das bestehende Gewerbegebiet gestalten sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die neue Planung als sehr gering.

Auf Grundlage der planerischen Festsetzungen, insbesondere der Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des Planbereichs, kann prognostiziert werden, dass sich das zukünftige Landschaftsbild nahezu identisch mit dem bestehenden Landschaftsbild darstellen wird, sich also keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.

### **Erschließung und Verkehr**

Das Gewerbegebiet 4.BA ist über die Landstraße L149 (Nordsaarlandstraße), die eine Verbindung zwischen der Stadt Wadern und der Gemeinde Nonnweiler darstellt, sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit Anschluss an die Autobahn A1 Trier-Saarbrücken ist zudem eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Die beschriebene leistungsfähige Erschließungsstruktur bleibt bestehen.

Nutzungsintensität und –struktur der Gewerbeflächen werden zukünftig keine erheblichen Veränderungen erfahren, so dass vom Verkehr ausgehenden Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) sich gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich ändern werden. D.h. maßgebliche Änderungen bzw. Zunahmen der Belastungen durch den fließenden Verkehr sind nicht zu erwarten.

### **Boden**

Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird die Versiegelung jedoch begrenzt. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen wird ein entsprechender Ausgleich erbracht.

### **Biodiversität**

Die Planung führt zu einer großflächigen Veränderung bzw. Zerstörung der bestehenden Biotope innerhalb des Plangebiets. Damit einher geht der Verlust der Flächen als Lebensraum für angepasste Tierarten.

Von der Planung sind überwiegend weitverbreitete und ungefährdete Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten betroffen. Auf Teilflächen finden sich jedoch auch artenreiche Pflanzengesellschaften. Es handelt sich dabei um eine Pfeifengraswiesenbrache, die gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 SNG gesetzlich geschützt und gleichzeitig als natürlicher Lebensraumtyp gem. Anhang I der FFH-Richtlinie einzustufen ist. Aufgrund der Lage der Fläche ist ein Erhalt nicht möglich.

Bis zum Zeitpunkt des gegenwärtigen Planungsschrittes wurde nach geeigneten Flächen gesucht, die die standörtlichen und geobotanischen Voraussetzungen für den funktionalen Ausgleich der betroffenen Pfeifengraswiese erfüllen. Trotz intensiver Suche konnten keine geeigneten Flächen auf dem Gebiet der Stadt Wadern ausfindig gemacht werden, auf denen ein funktionaler Ausgleich erfolgsversprechend umgesetzt werden kann. Damit fehlen die planerischen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 3 BNatschG. Parallel zur Offenlegung der Planunterlagen wird daher ein Antrag auf Befreiung gem. § 67 BNatSchG beim Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz gestellt werden.

Eine innerhalb des Geltungsbereiches liegende Magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) kann erhalten bleiben.

Es sind keine gefährdeten Tierarten betroffen, weshalb mit dem Verlust der überplanten Lebensräume und Lebensraumstrukturen keine Auswirkungen auf die örtlichen Populationen zu prognostizieren sind und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten ausgeschlossen werden kann.

### **Klima**

Durch die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet entstehen im Grundsatz zusätzliche Belastungen durch die Emissionen der Gewerbebetriebe sowie den zusätzlichen gewerblichen Verkehr.

Die von den geplanten Bebauungen ausgehende zusätzliche Erwärmung kann als gering eingestuft werden, die Temperaturwirkung des Planbereichs bleibt weitestgehend unverändert.

Weiterhin wird die Funktion des Planbereichs als Kaltluftentstehungsgebiet verringert; die daraus resultierenden Auswirkungen gestalten sich jedoch gleichermaßen als gering, da der Abfluss der Kaltluft ins Wadriltal in unbesiedelte und unbelastete Gebiete erfolgt.

Auf Grund der städtebaulichen Randlage und geringen Dimensionierung des Planbereichs ist insgesamt von geringen klimatischen Auswirkungen durch die neue Bebauung auszugehen.

### **Emissionen**

Das Plangebiet liegt in östlicher Randlage des Stadtgebietes von Wadern an der L.I.O 149. Einzige direkte Belastung der Flächen bestehen durch die Straße als lineare Emissionsquelle. Ansonsten ist die Schadstoffbelastung als gering einzustufen.

In Anlehnung an die Nutzungsstruktur können durch folgende Betriebsabläufe Emissionen in Form vom Lärm und Abgasen entstehen:

- Anlieferverkehr (LKW)
- Ent- und Beladevorgänge (Gabelstapler)
- Verpackungsvorgänge (überwiegend in Gebäuden)
- Rangier- und Lagerfahrten (Gabelstapler)
- Abtransport (LKW)
- An- und Abfahrt von Mitarbeitern (PKW)

Unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen in die Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass es durch die geplanten, an der Bestandsnutzung orientierten Nutzungsarten, nicht zu einer signifikanten Veränderung der Emissionen kommt.

### **Wechselwirkungen**

Neben den Wirkungen, die vom Standort selbst ausgehen sind auch Wechselwirkungen, in denen das Gebiet mit anderen Bereichen steht, zu betrachten.

Hinsichtlich des östlich gelegenen Gewerbeparks entstehen auf Grund der gleichgearteten Gebietsstrukturen (Gewerbegebiet) keine negativen Wechselwirkungen.

Zu betrachten sind weiterhin die Wechselwirkungen zwischen dem westlich gelegenen Schulbereich und dem geplanten Gewerbegebiet. Im Planbereich sind entsprechend § 8 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Auf Grund der räumlichen Trennung der beiden Bereiche ist auch hier von keinen negativen Wechselwirkungen auszugehen.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Planaufstellung die Basis für eine Weiterentwicklung des bestehenden „Gewerbegebietes Am Hals“ geschaffen wird und unter siedlungsstrukturellen sowie städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll an vorhandene Strukturen angeknüpft wird. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten ist die Flächenentwicklung sinnvoll, knüpft sie doch an bestehende Gewerbeflächen an und nutzt deren bestehende Erschließungs-, Versorgungs- und Infrastrukturen. Alternativen für die Entwicklung adäquater Gewerbeflächen bestehen entsprechend nicht.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima, Grundwasser und ökologische Sachverhalte werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen minimiert, gebietsintern begrenzt und durch externe Maßnahmen ausgeglichen, gestalten sich somit insgesamt als gering.