

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „Gewerbepark Wadern – 4. BA“ in der Stadt Wadern, Stadtteil Wadern

Begründung zur Befreiung nach § 67 BNatSchG

Bearbeitung:

Dr. Andreas Huwer
Katharina Küneke M.Sc.

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

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Vorhabenbeschreibung	6
3.	Naturschutzrechtliche Situation	7
3.1	Bestand.....	7
3.2	Planung.....	8
4.	Begründung des Befreiungsantrages	9
5.	Referenzen	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt) in der Stadt Wadern – ohne Maßstab.	4
---------	--	---

1. Einleitung

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wadern ist weiterhin hoch. Für den geplanten 4. Bauabschnitt lagen der Stadt bereits im Jahr 2025 Anfragen von drei Betrieben mit einem Flächenbedarf von insgesamt rund 18.000 m² vor. Da im bestehenden Gewerbegebiet „Am Hals“ keine freien Grundstücke mehr verfügbar sind, besteht ein konkreter Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Im bestehenden Gewerbegebiet „Am Hals“ stehen jedoch keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. Die Stadt Wadern beabsichtigt daher die Entwicklung eines weiteren, vierten Bauabschnitts, um der anhaltenden Nachfrage nachkommen und den Gewerbebestand langfristig stärken zu können.

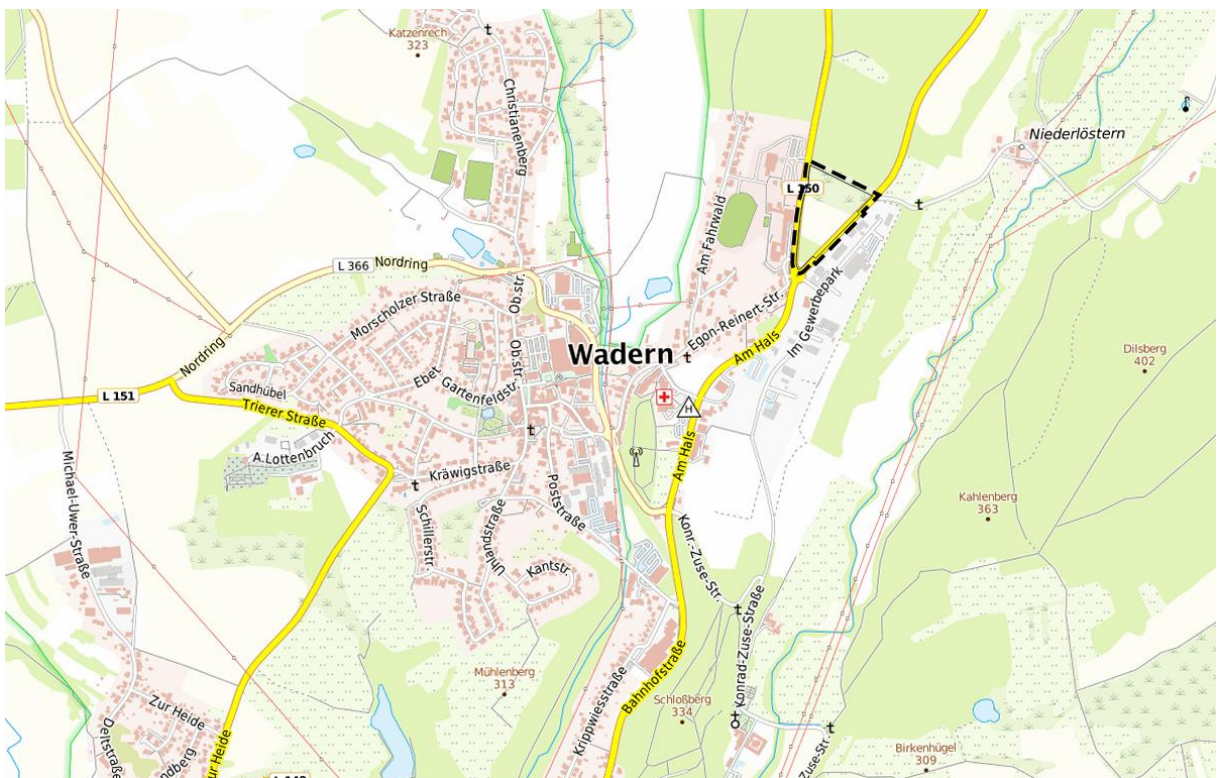


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt) in der Stadt Wadern – ohne Maßstab.

Von der Planung betroffen ist eine Wiesengesellschaft, die als natürlicher Lebensraumtyp 6410 „Pfeifengraswiesen“ gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie als gesetzlich geschützter Biotoptyp nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG einzustufen ist.

Gesetzlich geschützte Biotope dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden. Sofern ein funktionaler Ausgleich im räumlichen Zusammenhang möglich ist, kann auf Antrag eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 3 SNG zugelassen werden.

Im vorliegenden Fall konnte ein solcher funktionaler Ausgleich jedoch trotz intensiver Suche nicht realisiert werden. Die Prüfung geeigneter Standorte zur Entwicklung einer Pfeifengraswiese als Ausgleichsfläche blieb erfolglos. Innerhalb des räumlichen Zusammenhangs konnten keine Flächen identifiziert werden,

- für die ein Flächenzugriff besteht oder mit hinreichender Wahrscheinlichkeit hergestellt werden kann, sowie
- die zugleich die geobotanischen und standörtlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung einer Pfeifengraswiese erfüllen.

Teilweise wären zwar die standörtlichen Voraussetzungen grundsätzlich geeignet, jedoch haben sich auf diesen Flächen bereits andere naturschutzfachlich hochwertige Wiesengesellschaften entwickelt, deren Umwandlung in Pfeifengraswiesen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vertretbar wäre.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 22 Abs. 3 SNG liegen daher nicht vor. Eine Umsetzung der Planung ist somit nur im Wege einer Befreiung nach § 67 BNatSchG möglich.

Im Folgenden werden die Gründe dargelegt, aus denen aus Sicht des Antragstellers die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG erforderlich und gerechtfertigt ist.

2. Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Wadern im Dreieck zwischen der L149 mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet „Am Hals“ sowie der L150 („Am Kaisergarten“) mit dem Komplex des Hochwald-Gymnasiums. Im Norden wird das Gebiet durch Waldflächen begrenzt.

Derzeit wird die Fläche überwiegend als Grünland genutzt bzw. liegt teilweise brach. Daneben bestehen Gehölzbestände; ein kleiner Teil wird ackerbaulich genutzt. Im Süden befindet sich eine bestehende Grünanlage.

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 4 ha. Vorgesehen ist die Entwicklung von rund 2,7 ha Gewerbeflächen, um die mittelfristige Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Wadern decken zu können. Die übrigen Flächen dienen überwiegend der verkehrlichen Erschließung.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- gärtnerische Gestaltung einer Grünanlage,
- Ausweisung einer Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Anlage von 2 m breiten Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen entlang der Straßen,
- Erhalt und Erweiterung der Grünanlage „Zum Kaisergarten“ im Süden des Plangebiets.

Die im Norden des Plangebiets vorhandene Glatthaferwiese bleibt erhalten. Weiterführende Informationen können den beigefügten Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren (Planzeichnung, Umweltbericht mit Planunterlagen) entnommen werden.

3. Naturschutzrechtliche Situation

3.1 Bestand

Von der Planung betroffen ist unter anderem eine Wiese, die als basenarme Pfeifengraswiese anzusprechen ist. Diese unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 22 SNG.

Im landesweiten Biotopkataster ist die Pfeifengraswiese unter der Kennung GB-6407-0251-2014 mit einer Fläche von 11.723 m² erfasst. Nach aktuellem Bestand kann hiervon jedoch lediglich ein Restbestand von 1.232 m² noch als geschütztes Biotop abgegrenzt werden (EC4). In diesem Bereich findet sich weiterhin ein vollständiger Grundstock charakteristischer Arten, darunter auch die selteneren bzw. gefährdeten Arten:

- *Polygala vulgaris* (Gewöhnliches Kreuzblümchen)
- *Dactylorhiza maculata* (Geflecktes Knabenkraut)

Die übrigen Teile der ehemaligen Pfeifengraswiese sind inzwischen deutlich eutrophiert, vergrast und an charakteristischen Arten verarmt. Einzelne typische Arten treten zwar weiterhin auf, mit höheren Stetigkeiten findet sich jedoch im Wesentlichen nur noch *Succisa pratensis* (Gewöhnlicher Teufelsabbiss).

Juncus conglomeratus (Knäuel-Binse) kommt lediglich noch in einem feuchten Teilbereich im Nordosten vor (EE4,tj). Die westlichen Teilflächen sind vergleichsweise trocken und eher als Brachestadien frischer bis trockener Glatthaferwiesen einzuordnen. Dort treten regelmäßig auch Bulte von Wiesenameisen auf (EE4,ug).

Die verbuschten Bereiche der ehemaligen Pfeifengraswiesen werden als Feldgehölze (BA1) zusammengefasst. Die teilweise undurchdringlichen Gehölzbestände werden von heimischen Laubstraucharten dominiert. Vereinzelt finden sich noch Apfelbäume, die auf eine frühere Nutzung als Streuobstwiese hinweisen.

Die Stiel-Eiche ist teilweise bereits mit älteren Individuen vertreten (BHD 30–40 cm). Daneben kommen jüngere Individuen von Walnuss, Birke und Vogel-Kirsche vor. Der Unterwuchs ist arm an krautigen Pflanzen; es treten lediglich wenige schattentolerante Arten auf.

Zur Einordnung der Situation der Pfeifengraswiesen im Umfeld des Plangebiets wurden die aktuellen Daten des landesweiten Biotopkatasters ausgewertet. Innerhalb eines Radius von 3 km um das Plangebiet nehmen Pfeifengraswiesen demnach eine Fläche von insgesamt 8,9 ha ein. Sie stellen damit nach dem Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ den zweithäufigsten Grünland-Lebensraumtyp in diesem Umkreis dar.

Auch im direkten Umfeld des Plangebiets (1 km Radius) befinden sich noch etwa 3 ha Pfeifengraswiesen. Die konkret betroffene Fläche von 1.232 m² entspricht hiervon lediglich rund 4 %.

3.2 Planung

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets werden die bestehenden Biotop innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans teilweise überplant und durch naturschutzfachlich weniger hochwertige Biotoptypen ersetzt.

Vorgesehen sind insbesondere:

- zwei Gewerbeflächen mit einer Größe von 20.497 m² bzw. 6.667 m²; bei einer GRZ von 0,8 entspricht dies einer versiegelten bzw. bebauten Fläche von insgesamt 21.731 m²,
- 5.433 m² gärtnerisch gestaltete Grünanlagen,
- 1.073 m² Gehölzpflanzungen entlang der westlichen und östlichen Ränder,
- 1.274 m² Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- 1.462 m² Grünflächen im Bereich des Kaisergartens.

Eine im Norden des Plangebiets gelegene Glatthaferwiese bleibt erhalten und wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auch während der Bauphase geschützt. Gleiches gilt für die vier Einzelbäume innerhalb der bestehenden Grünanlage.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird über eine Erstaufforstung in der Gemarkung Wadern sowie durch anerkannte Ökokontomaßnahmen kompensiert.

Mit Umsetzung der Planung wird die gesetzlich geschützte Pfeifengraswiese vollständig überplant und zerstört. Den Bestand aus den Planungen auszuklammern würde zu einer unwirtschaftlichen Zerstückelung des Plangebiets führen und ein Erhalt in Anbetracht der drastischen Veränderungen der standörtlichen Umgebung äußert schwierig. Ein funktionaler Ausgleich oder Ersatz dieses Biotoptyps ist – wie eingangs dargestellt – nicht möglich.

Das Biotop wird zwar im Rahmen der allgemeinen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, ein funktionaler Ersatz für den spezifischen Lebensraumtyp der Pfeifengraswiese kann hierdurch jedoch nicht geschaffen werden.

4. Begründung des Befreiungsantrages

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ist für die Stadt Wadern von erheblicher Bedeutung. Die bestehenden Flächen im Gewerbepark „Am Hals“ aber auch den anderen Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Stadt Wadern sind vollständig belegt; die weiterhin bestehende Nachfrage kann derzeit nicht gedeckt werden. Zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Wadern sowie zur Förderung des regionalen Arbeitsmarktes ist die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen daher erforderlich.

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist nicht lediglich prognostischer Natur, sondern bereits konkret nachweisbar. Für den geplanten 4. Bauabschnitt lagen der Stadt Wadern bereits im Jahr 2025 Anfragen von drei Betrieben mit einem Gesamtflächenbedarf von rund 18.000 m² vor. Damit war bereits vor Umsetzung der Planung ein erheblicher Teil der vorgesehenen Gewerbeflächen nachgefragt. Die Entwicklung des Gewerbegebiets dient somit nicht der vorsorglichen Flächenbevorratung, sondern der Deckung eines konkret bestehenden und aktuell nicht befriedigbaren Bedarfs.

Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Wadern eine wichtige Funktion für die gewerbliche Entwicklung im Nordsaarland. Der aktuelle Entwurf des Saarländischen Landesentwicklungsplans hebt ausdrücklich hervor, dass das Zentrale-Orte-Konzept weiterhin maßgeblich zur Steuerung von Standortentscheidungen beitragen soll. Hierdurch sollen insbesondere Zersiedlungstendenzen vermieden sowie Verkehrsströme gebündelt werden.

Die Konzentration gewerblicher Entwicklung auf zentrale Orte entspricht damit ausdrücklich den landesplanerischen Zielsetzungen. Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Wadern steht folglich im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

Darüber hinaus wird den Mittelzentren im Landesentwicklungsplan eine besondere Bedeutung als Arbeitsmarktschwerpunkte sowie als Standorte beruflicher Aus- und Weiterbildung zugeschrieben. Die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen dient daher nicht allein der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, sondern auch der Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Hochwaldregion.

Der Landesentwicklungsplan sieht zudem vor, dass Mittelzentren in ihrer Funktion für Wirtschaft, Ausbildung und Versorgung bedarfsgerecht gesichert und – soweit erforderlich – ausgebaut werden sollen. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der fehlenden verfügbaren Reserveflächen im bestehenden Gewerbegebiet „Am Hals“ besteht ein entsprechender Bedarf nachweislich.

Weiterhin ergibt sich aus den landesplanerischen Zielsetzungen, dass Neuansiedlungen zentralörtlicher Einrichtungen nicht zu Lasten eines übergeordneten zentralen Ortes erfolgen sollen. Die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen am Mittelzentrum Wadern entspricht daher

der vorgesehenen zentralörtlichen Funktion und ist raumordnerisch gegenüber einer dispers verteilten Entwicklung an weniger geeigneten Standorten vorzugswürdig.

Wadern stellt das wirtschaftliche Zentrum der Hochwaldregion dar und übernimmt eine bedeutende Funktion als Arbeitsplatzstandort für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts liegt daher sowohl im öffentlichen Interesse der Stadt und ihrer Einwohner als auch im Interesse der Landesplanung.

Die Entwicklung des Plangebiets als Gewerbestandort liegt somit eindeutig im öffentlichen Interesse.

Darüber hinaus weist das Plangebiet erhebliche standörtliche Vorteile auf. Es liegt unmittelbar an der L149 mit direkter Anbindung an die Autobahn A1. Der Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebiets kann dadurch abgewickelt werden, ohne die innerstädtischen Wohngebiete wesentlich zu belasten. Zusätzliche Schall- und Abgasimmissionen innerhalb der Stadt werden dadurch minimiert.

Mit dem Hochwald-Gymnasium befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets eine Einrichtung von regionaler Bedeutung. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt damit in einem Bereich, in dem bereits heute zentrale Funktionen der Stadt Wadern gebündelt sind. Die räumliche Konzentration von Bildungs-, Arbeits- und Versorgungsfunktionen entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans zur Stärkung zentraler Orte und zur Vermeidung einer dispersen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

Die Erschließung des Gebiets ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen vergleichsweise unkompliziert und wirtschaftlich umsetzbar. Zudem entstehen durch die unmittelbare räumliche Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort erhebliche infrastrukturelle und betriebliche Synergieeffekte („Fühlungsvorteile“). Gerade im ländlichen Raum kommt der Bündelung bestehender Infrastruktur nach den Zielsetzungen der Landesplanung eine besondere Bedeutung zu. Durch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandorts können vorhandene Erschließungsstrukturen effizient genutzt sowie zusätzlicher Flächenverbrauch und eine weitere Zersiedlung an anderer Stelle vermieden werden.

Obwohl sich die Fläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, fügt sie sich aufgrund ihrer Lage zwischen zwei Straßen sowie angrenzender Nutzungen städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Eine erhebliche Erweiterung der Bebauung in den offenen Landschaftsraum erfolgt hierdurch nicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt sich die Entwicklung der Fläche insgesamt als vergleichsweise konfliktarm dar. Die Wiesenflächen im nördlichen Teil des Plangebiets – ein-

schließlich der betroffenen Pfeifengraswiese – liegen brach und unterliegen einer fortschreitenden Verbuschung. Teile des ehemaligen Grünlandes sind bereits heute nicht mehr als Offenlandbiotope anzusprechen.

Die noch bewirtschaftete Fettwiese im zentralen Bereich ist ruderalisiert und von Störzeigern geprägt; sie erfüllt nicht die Kriterien eines FFH-Lebensraumtyps 6510.

Die geschützte Glatthaferwiese im Norden des Plangebiets bleibt vollständig erhalten. Die übrigen Eingriffe werden durch anerkannte Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen kompensiert.

Problematisch ist ausschließlich der Eingriff in die gesetzlich geschützte Pfeifengraswiese, für die kein funktionaler Ausgleich geschaffen werden kann.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die betroffene Fläche mit etwa 1.232 m² zu den kleineren kartierten Pfeifengraswiesen im Umfeld gehört. Zudem befindet sie sich aufgrund ihrer Lage zwischen Bebauung und angrenzendem Wald in einer isolierten Situation. Ein funktionaler Zusammenhang mit anderen Pfeifengraswiesen oder größeren Biotopkomplexen besteht nicht.

Aufgrund dieser isolierten Lage ist auch nicht davon auszugehen, dass der Fläche eine besondere Funktion als Trittsteinbiotop zukommt. Hinzu kommt, dass sich der Erhaltungszustand der Fläche infolge der fortschreitenden Verbuschung bereits deutlich verschlechtert hat.

Die Fläche (in Privatbesitz) wird seit Jahren nicht mehr genutzt und ist fortschreitend von Verbuschung betroffen. Konkrete Anhaltspunkte für eine zukünftige Wiederaufnahme einer an den Schutzziele orientierten Nutzung oder Pflege liegen nicht vor. Ohne regelmäßige Pflegemaßnahmen ist daher davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand des Biotops weiter verschlechtern und die verbliebene Pfeifengraswiese langfristig weiter zurückgehen wird.

Eine Alternativenprüfung durch die Stadt Wadern verlief ohne Ergebnis. Eine ergänzende kursorische Prüfung zeigt ebenfalls, dass im Umfeld der Stadt keine ausreichend großen und gleichzeitig naturschutzfachlich konfliktarmen Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der günstigen verkehrlichen Lage des Plangebiets, der bereits vorhandenen infrastrukturellen Anbindung sowie der städtebaulichen Einbindung ist davon auszugehen, dass innerhalb des Stadtgebiets keine gleichwertige Alternative vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung

- des erheblichen öffentlichen Interesses an der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen,
- der wirtschaftlichen Bedeutung des Standorts Wadern,
- der fehlenden Planungsalternativen,
- des vergleichsweise geringen Flächenumfangs der betroffenen Pfeifengraswiese,
- ihrer isolierten Lage sowie
- ihres bereits eingeschränkten Erhaltungszustands

erscheint die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG aus Sicht des Antragstellers gerechtfertigt.

Es wird daher beantragt, eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG für die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals – 4. Bauabschnitt“ zu erteilen.

5. Referenzen

- LÖKPLAN (2023): Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. - Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung LökPlan - Conze, Cordes & Kirst GbR, Anröchte.
- LVGL (2024): GeoPortal Saarland. - Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung [Hrsg.], Saarbrücken. URL: <http://geoportal.saarland.de/portal/de/> [Zugriff: August 2024].
- MfU (2001): Methode zur Bewertung des Eingriffes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos - Leitfaden Eingriffsbewertung. - Ministerium für Umwelt des Saarlandes [Hrsg.], Saarbrücken.
- MfU (2004): Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)". - Ministerium für Umwelt des Saarlandes [Hrsg.], Saarbrücken.

Gesetzestexte

- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- LWaldG: Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2013 (Amtsbl. I S. 268).
- FFH-RL: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- SNG: Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592) vom 5. April 2006.
- VSch-RL: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.