

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „In der Au“

Im Stadtteil Büschfeld, der Stadt Wadern

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.A. Architektin Anna Müller

Auftraggeber:

Stadt Wadern /
Dachdeckerei Treinen GmbH
Herr Luca Treinen
Nunkircher Straße 10
66687 Wadern

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	3
2.	Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	3
3.	Bestandsbeschreibung	5
3.1.	Allgemeine Beschreibung des Gebietes	5
4.	Verfahrensart	6
5.	Planerische und rechtliche Vorgaben	7
5.1	Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung	8
5.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
5.1.1.1	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“	9
5.1.1.2	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“	9
5.1.2	Flächennutzungsplanung	9
6.	Artenschutz	10
7.	Beschreibung des Vorhabens	11
8.	Hochwasserschutz	11
9.	Planerische Grundsätze und Festsetzungen	12
10.	Grünordnerische Festsetzungen	16
10.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	16
10.2	Kompensationsmaßnahmen	16
11.	Entwässerung	17
12.	Hinweise und Empfehlungen	17
13.	Planalternativen	19
14.	Auswirkungen der Planung	19
15.	Anlagen	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Au“, ohne Maßstab.....	4
Abb. 2:	Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rote Umrandung), ohne Maßstab.	5
Abb. 3:	Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „In der Au“.	7
Abb. 4:	Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Lage des Planbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab.	9
Abb. 5:	Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Wadern).	10
Abb. 6:	Darstellung des Planbereichs und der Hochwassersituation HQ 100 (blaue Schraffur) und HQ extrem (magentafarbene Schraffur), ohne Maßstab (Quelle: P&P GmbH).	12
Abb. 7:	Auszug der Starkregengefahrenkarte des Geoportal des Saarlandes, ohne Maßstab (Quelle: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal -SL-2020&WMC=7546).	21

1. Einleitung

Die in dem Stadtteil Büschfeld, Nunkircher Straße 10, ansässige Firma „Dachdeckerei Treinen GmbH“, plant zur Betriebserweiterung ein neues Betriebsgebäude, sowie einen Lagerplatz am Standort „In der Au“ im Ortsteil Büschfeld.

Der geplante Standort ist eine bereits teilweise gewerblich überformte und genutzte Fläche im Norden von Büschfeld. Unmittelbar westlich der Fläche schließt sich das Betriebsgelände des Unternehmens Saargummi an.

Um Baurecht zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren 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“).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist der Planbereich bereits teilweise als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der Stadtrat Wadern hat in seiner Sitzung am _____.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „In der Au“ gefasst.

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

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Wadern, Gemarkung Büschfeld, Flur 8 und umfasst die Flurstücke 320/5, 321/2, 646/323, 649/324, 320/6.

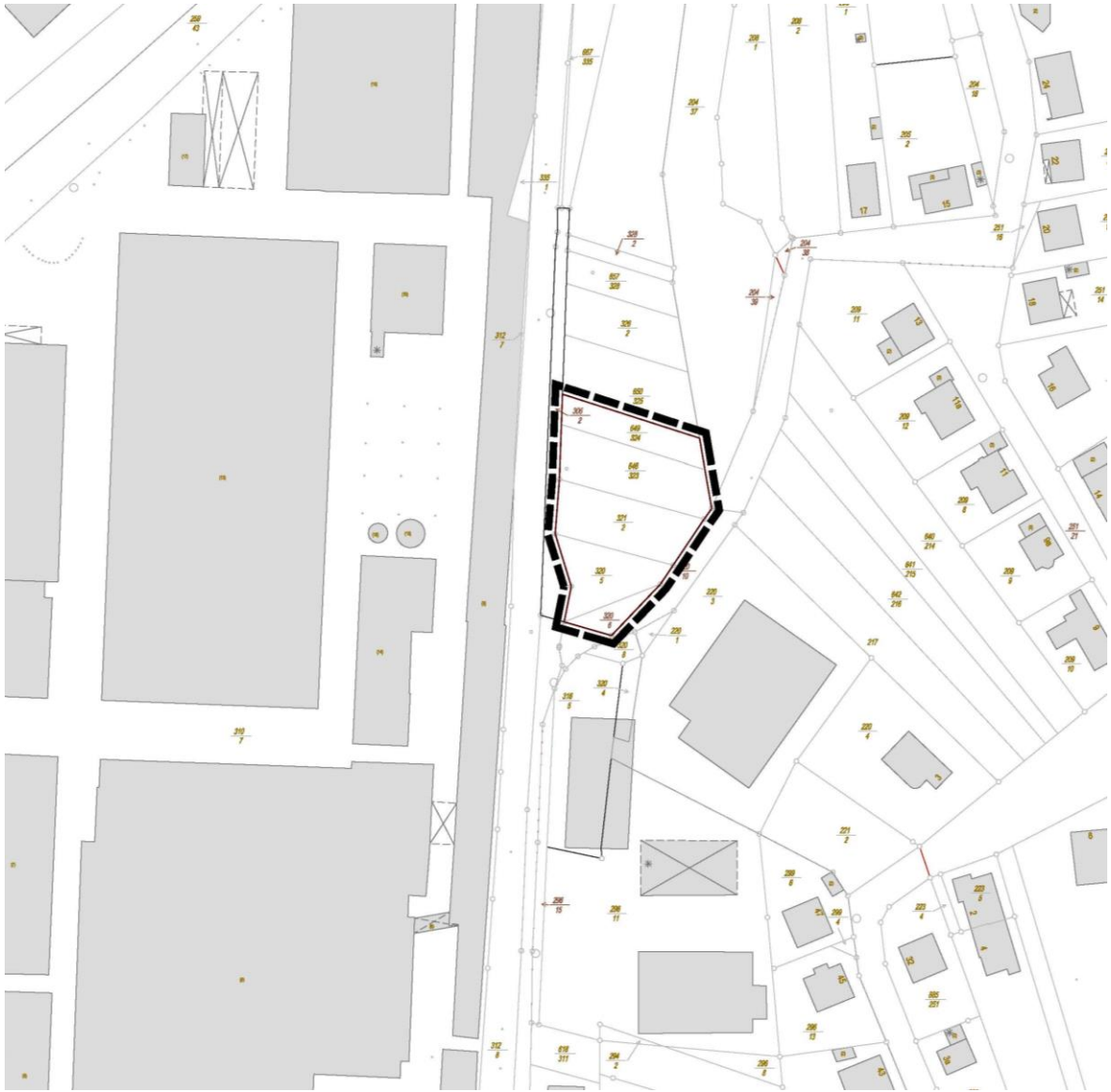


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Au“, ohne Maßstab.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in vorstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt ist der Planbereich ca. 2.022 m² groß.

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch die offene Flur,
- Osten: durch die Straße „In der Au“ und einem Betriebsgelände,
- Süden: durch die Straße „In der Au“ und einem Betriebsgelände,
- Westen: durch ein Feldwirtschaftsweg und anschließend dem Betriebsgelände des Unternehmens
Saargummi.

3. Bestandsbeschreibung

3.1. Allgemeine Beschreibung des Gebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans „In der Au“ befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Büschfeld der Stadt Wadern. Er grenzt an ein etabliertes Gewerbegebiet und bietet gut infrastrukturelle Voraussetzungen.

Der Planbereich liegt östlich neben dem Betriebsgelände der Saargummi GmbH. Die Umgebung ist geprägt von gewerblichen und industriellen Nutzungen.

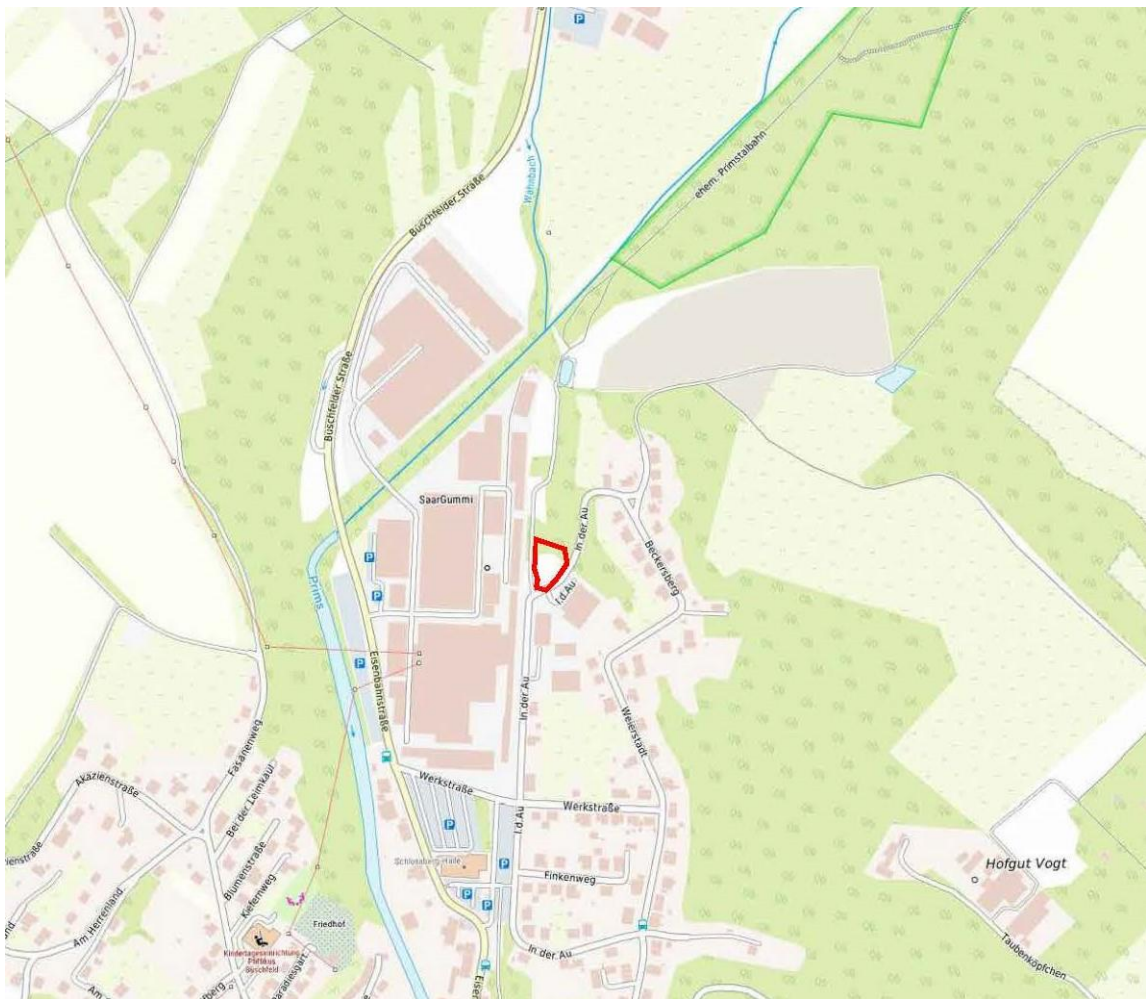


Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rote Umrandung), ohne Maßstab.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet durch die Straße „In der Au“ erschlossen. Diese führt über die Werkstraße auf die Eisenbahnstraße. Die B268 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wadern sowie in Richtung Losheim und Saarbrücken. Durch die Anbindung an die A1 (AS Nonnweiler/Braunhausen) ist das Plangebiet überregional angebunden.

Das Relief des Geländes ist nahezu eben, lediglich im nördlichen Teil erhebt sich das Plangebiet etwas. Entlang des östlichen Randes des Geltungsbereichs erhebt sich das Gelände ca. 3 m.

Die Fläche ist nahezu in Gänze mit Schotter bedeckt; nur in den Randbereichen finden sich rudimentär Wiesenbereiche. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, welche erhalten und aufgewertet werden soll.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen, mitunter können auch anthropogene Überformungen erfolgt sein. D.h. unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist entsprechend durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Die Schutzgebietsverordnung über den Naturpark selbst sieht keine Verbote vor. Es sind keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Naturparks zu erwarten. Weitere Schutzgebiete i. S. d. §§ 23-27 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2.000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Laut landesweiten Biotopkataster befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG oder natürliche Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) oder geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Planung liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Die artenschutzrechtlichen Sachverhalte betreffend, wird auf Kapitel 6. und den anliegenden Umweltbericht verwiesen.

4. Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren 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.

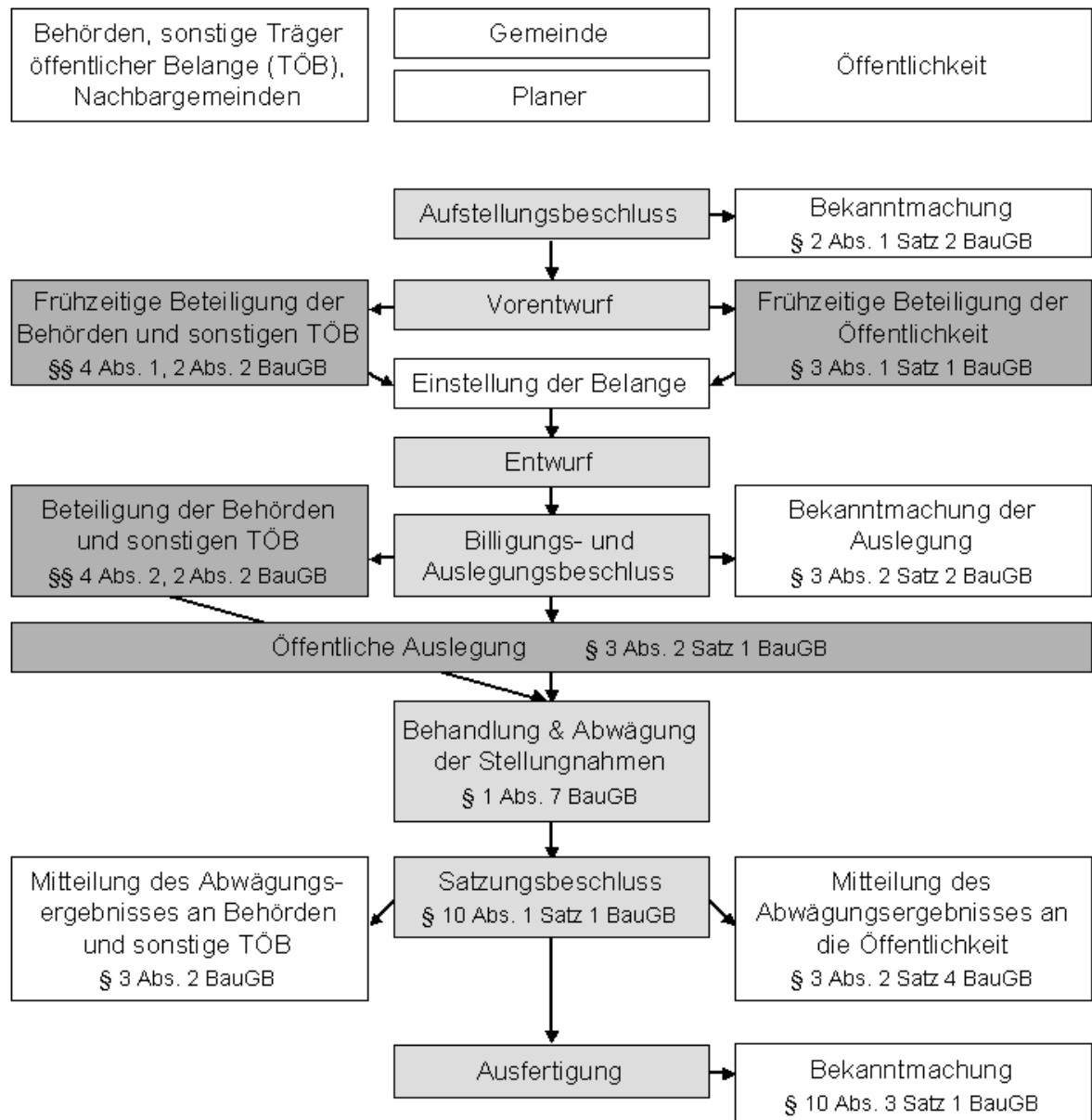


Abb. 3: Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „In der Au“.

5. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Wadern weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

5.1 Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in BauGB § 1 wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen der Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. BauGB § 1 Abs. 4 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 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 BauGB § 8 Abs. 2, 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 des Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern entwickelt werden kann.

5.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, 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.

5.1.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“

Im gültigen Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (LEP-Umwelt) ist der Planbereich als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen dargestellt.

Landesplanerischen Zielsetzungen stehen der Planung entsprechend nicht entgegen.

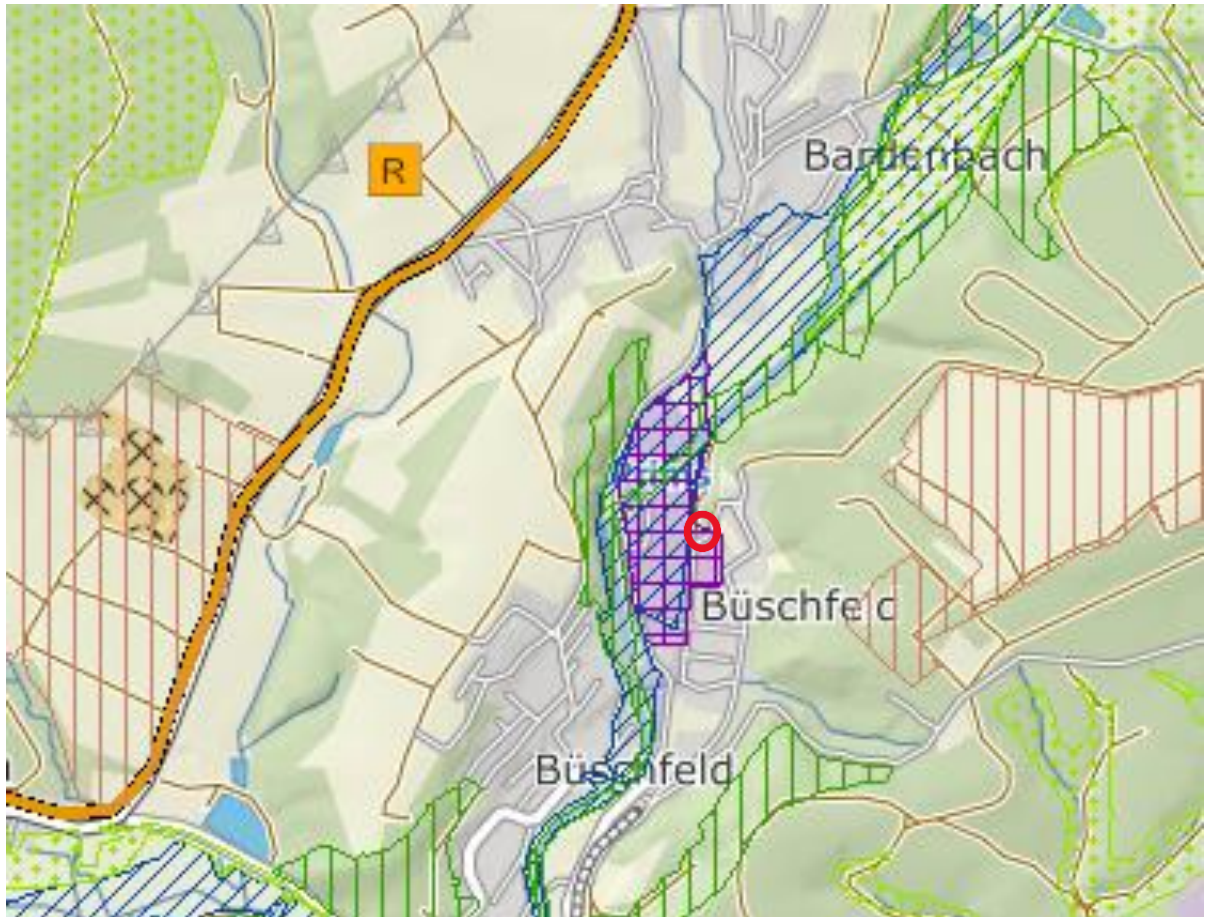


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Lage des Planbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab.

5.1.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“

Sachverhalte des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Siedlung“ sind durch die Planung nicht betroffen.

5.1.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und im nördlichen Planbereich ist im Randbereich Wald dargestellt.

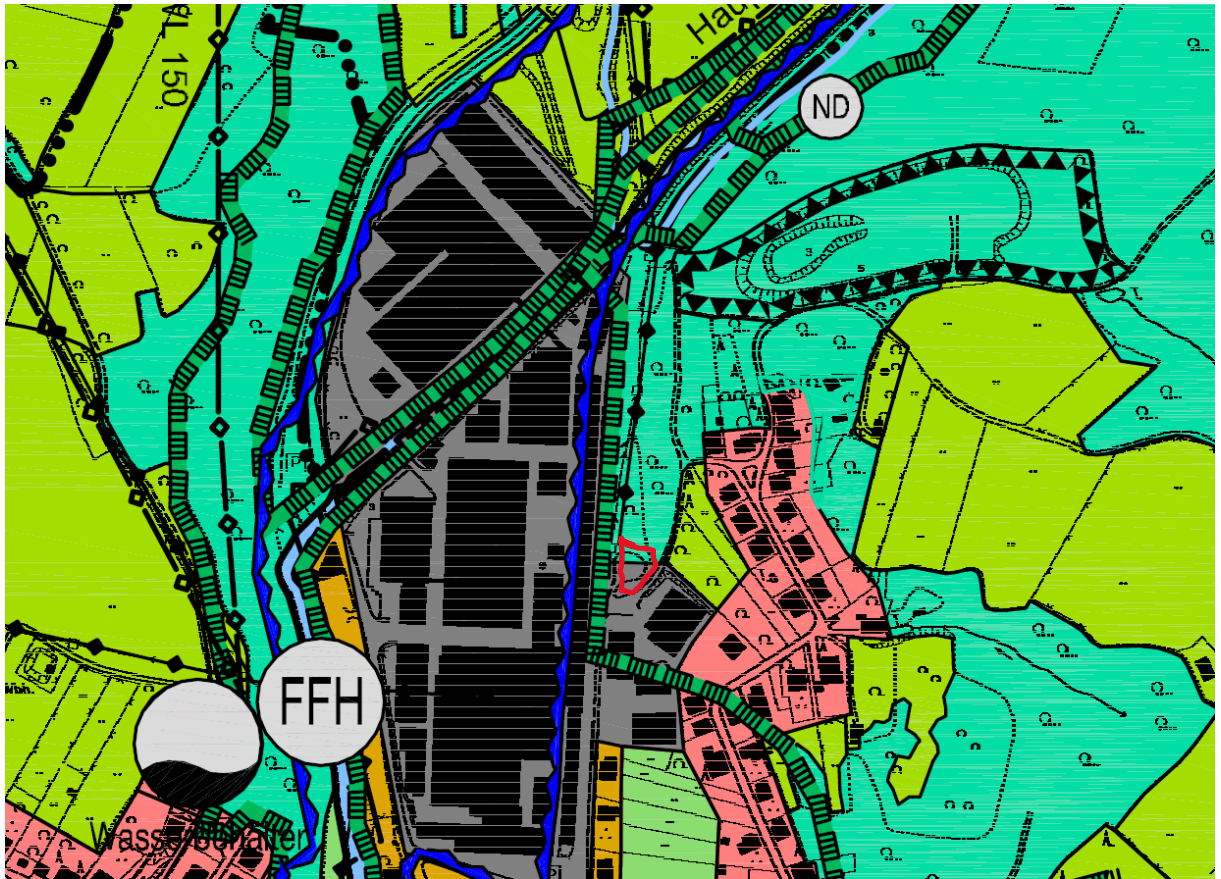


Abb. 5: Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Wadern).

Der Bebauungsplan „In der Au“ wird entsprechend gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

6. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils geschottete Lagerfläche, die nur an den unbefestigten Rändern und im nördlichen Bereich über eine nennenswerte Vegetation verfügt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG oder natürliche Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen. Die Struktur- u. Nutzungsvielfalt im Plangebiet ist sehr stark eingeschränkt. Die örtlichen Strukturen und Biotope kommen höchstens für einige wenige ungefährdete und weit verbreitete Arten in Frage. Ausgewiesene Habitatspezialisten, die im Verlauf der Planung besonders zu berücksichtigen

wären, fehlen. Demnach wird dem Teilschutzgut Fauna eine geringe Bedeutung zugeschrieben.

7. Beschreibung der zu Grunde liegenden Planung

Die in Büschfeld, Nunkircher Straße 10, ansässige Firma „Dachdeckerei Treinen GmbH“, plant zur Betriebserweiterung ein neues Betriebsgebäude, sowie Lagerflächen an einem externen Standort im Ortsteil Büschfeld.

Geplanter Standort ist eine bereits gewerblich überformte und genutzte Fläche nördlich im Stadtteil Büschfeld. Die Fläche schließt unmittelbar östlich an das Betriebsgelände des Unternehmens Saargummi GmbH an. Südöstlich des Planbereichs liegt ein weiteres Betriebsgelände.

Um Baurecht zu erlangen, ist eine Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Planbereich wird über die Bestandsstraße „In der Au“ erschlossen.

Die Baufläche hat ein Maß von ca. 1700m². Geplant ist darauf der Bau eines Betriebsgebäudes mit einem Grundriss von ca. 15m x 24m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m. Das Dach wird als Satteldach ausgeführt.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten wurden auch die Hochwasserrisikogebiete gemäß § 76 WHG und § 78 b WHG ermittelt. Betrachtet wurde hier der Wasserstand für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (siehe Abbildung, blaue Schraffur), sowie der Wasserstand HQ extrem (siehe Abbildung, magentafarbene Schraffur).



Abb. 6: Darstellung des Planbereichs und der Hochwassersituation HQ 100 (blaue Schraffur) und HQ extrem (magentafarbene Schraffur), ohne Maßstab (Quelle: P&P GmbH).

Der Planbereich des jetzt zu erschließenden Gebietes liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100.

9. Planerische Grundsätze und Festsetzungen

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet; sie bilden den Rahmen für die Bebauung des Grundstücks. Maßgeblich für den Bau der Anlage sind die Regelungen und Vereinbarungen des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Einzelhandels, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO möglichen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „In der Au“ wird die planungsrechtliche Grundlage zum Neubau eines Betriebsgebäudes und von Lagerflächen geschaffen. Dazu wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, welche vorrangig auf produzierendes, verarbeitendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe ausgerichtet. Damit wird sichergestellt, dass keine erheblichen Nutzungskonflikte mit benachbarten Gebieten entstehen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient dem Schutz bestehender, zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese in der Regel mit erhöhtem Verkehr, Lärmbelastungen bzw. gebietsfremden Publikumsverkehr verbunden sind und damit nicht den Zielen eines auf Arbeitsnutzungen konzentrierten Gewerbegebiets entsprechen.

Auf die Möglichkeit zur Zulassung von Wohnungen, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen sowie Vergnügungsstätten wird bewusst verzichtet (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Diese Nutzungen könnten zu Konflikten (z. B. zwischen Wohnen und Gewerbe oder durch zusätzlichen Publikumsverkehr) führen. Damit wird die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets gesichert.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax):

2.1. Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt mit 0,8 als Höchstwert.

2.2. Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt mit
GHmax. = 8,00m.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist der in der Planzeichnung angegebene Höhenbezugspunkt HBP, auf Höhe des bestehenden Geländeneiveaus.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend den allgemeinen Anforderungen an gewerbliche Anlagen mit einer Höhe von 8,00m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Gebäudes.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich. Als Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist der in Planzeichnung ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise innerhalb des Planbereichs wird festgesetzt:

- o - offene Bauweise:

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind Hochbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese sogenannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Stellplätze sind allgemein von einer untergeordneten Raumwirksamkeit, so dass auf konkrete Flächenausweisungen verzichtet werden kann.

Garagen und Carports verfügen über eine höhere Raumwirksamkeit und werden entsprechend nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt; dadurch ist weiterhin sichergestellt, dass der Randbereich des Betriebsgeländes lediglich zu Begrünungsmaßnahmen zu Verfügung steht.

6. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen bedürfen auf Grund ihrer untergeordneten Raumwirksamkeit keiner entsprechenden Steuerung in Form der Ausweisung von Baugrenzen und werden aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne konkrete Flächenzuweisung, als zulässig festgesetzt.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 - Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.

Alle erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten sind zum Schutz der örtlichen Tierwelt im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres verboten.

10.2 Kompensationsmaßnahmen

A1 - Pflanzung einer Baumreihe aus Obstbäumen.

Begründung:

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie die Kompensationsmaßnahmen werden ökologische Eingriffe reduziert, bzw. ausgeglichen.

11. Entwässerung

Der Panbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser: Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Schmutzwasser: Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

12. Hinweise und Empfehlungen

Bodengutachten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Behandlung von Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

Denkmalschutz

Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12, einzuhalten.

Flächenbefestigungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Flächenbefestigungen ist § 10 Abs. 1 LBO zu beachten. Demnach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Einweisungspflicht

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Abfälle

Die Abfallwirtschaftssatzung des Entsorgungsverbandes Saar (EVS) sowie die einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.

Altlasten

Sollten den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. -nutzern Anhaltspunkte über schädliche Bodenverhältnisse zu Kenntnis gelangen, sind sie gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich 2,2 "Bodenschutz und Geologie" im LUA) zu informieren (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel. 0681 8500).

Pflanzenlisten

Für Pflanzungen innerhalb des Planbereichs werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen:

A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme
Sorbus domestica	Speierling
Mindestpflanzqualität:	3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

B) Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Mespilus germanicus	Mispel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 125 cm, mind. 4 Triebe

Starkregen

Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen wird empfohlen:

- Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflusssensibel zu gestalten.
- Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).
- Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen vor Gebäudeeingängen).

Wald

Der Planbereich befindet sich in der Nähe von Waldflächen. Auf Grund dessen ist für das von Waldabstandsunterschreitungen betroffene Grundstück, eine notarielle Grunddienstbarkeit einzutragen mit dem Gegenstand, dass der Eigentümer der Fläche auf Schadenersatzansprüche, im Falle eines Baumsturzes o.Ä., verzichtet. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist bei der Forstbehörde zu beantragen.

13. Planalternativen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Betriebsgebäudes. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist planungsrechtlich an Gewerbegebietsflächen gebunden. Auf Grund des unmittelbaren Anschlusses an bestehende Gewerbeflächen, sowie der gewerblichen Vornutzung bestehen keine adäquaten Planalternativen bzw. Standortalternativen für die Gebietsentwicklung.

14. Auswirkungen der Planung

Bebauungs- und Siedlungsentwicklung

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Büschfeld, östlich des Betriebsgeländes des Unternehmens Saargummi. Durch die Planung wird eine Gewerbefläche im Kontext von bestehenden Gewerbeflächen entwickelt.

Städtebau

Das Umfeld des Planbereichs ist bereits von der gewerblichen Bebauung des Unternehmens Saargummi geprägt.

Auf Grundlage der Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung, in Bezug zum von einer gewerblichen Bebauung geprägten bestehenden Umfeld, wahrt und entwickelt.

Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich im Primstal. Der geplante Standort grenzt unmittelbar an eine bestehende gewerbliche Bebauung.

Das Landschaftsbild wird bereits durch bestehende markante gewerbliche Bauwerke des Unternehmens Saargummi geprägt.

Die Höhenentwicklung des geplanten Betriebsgebäudes ist auf 8,00 m begrenzt, also deutlich geringer als die Gebäude des Unternehmens Saargummi.

Entsprechend sind durch den Neubau des Betriebsgebäudes keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die grundsätzlichen Sichtigkeiten des Gebietsbereichs sich nicht maßgeblich ändern. Das geplante Gebäude wird auf Funktionalität ausgerichtet sein und sich in die bestehenden Strukturen einfügen. Aufgrund des bestehenden Straßenkörpers „In der Au“ sind keine neuen, landschaftszerschneidenden Erschließungsstraßen erforderlich. Dadurch kann das geplante Vorhaben sehr flächeneffizient umgesetzt werden. Umfangreiche Gehölzrodungen sind ebenfalls nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht abzusehen.

Landesplanerische Zielsetzungen

Das Vorhaben zum Neubau eines Betriebsgebäudes erfolgt in einem Bereich, in einem der als Vorranggebiet Gewerbe (VG) dargestellt ist. Die Planung entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen.

Erschließung und Verkehr

Der Planbereich ist verkehrlich, durch die Straße „In der Au“, bereits ans Verkehrsnetz angeschlossen. Diese führt über die Werkstraße auf die Eisenbahnstraße.

Die B268 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wadern sowie in Richtung Losheim und Saarbrücken. Durch die Anbindung an die A1 (AS Nonnweiler/Braunshausen) ist das Plangebiet überregional angebunden.

Auf Grund der Unternehmensstruktur und Betriebsgröße des Vorhabens sind keine erheblichen negativen Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) durch den neu entstehenden fließenden Verkehr zu erwarten.

Klima

Mit der Planung sind keine Wirkfaktoren verbunden, die klimatisch oder lufthygienisch wirksam wären. Das Plangebiet liegt abseits relevanter Abflussbahnen; Flächen mit Bedeutung für die Kalt- / Frischluftbildung oder Schadstofffilterung werden nicht überplant. Umfangreiche Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Aus dem Betrieb der geplanten Erweiterungen (Betriebsgebäude Dachdeckerei, Büroräumlichkeiten, Lagerfläche) resultieren keine Wirkungen, die dazu geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas hervorzurufen. Verglichen mit den Bestandsunternehmen im Umfeld der Planung sind die vorhabenbedingten Wirkungen hinsichtlich des Teilschutzguts Klima & Luftqualität vernachlässigbar.

Starkregen

Im Falle von Starkregen kann es im Planbereich vereinzelt zu Einstauhöhen von bis zu 50 cm kommen. Zur Vorsorge und zum Schutz vor Schäden im Kontext von Starkregenereignissen werden Schutzmaßnahmen empfohlen unter deren Beachtung die Auswirkungen minimiert werden können.

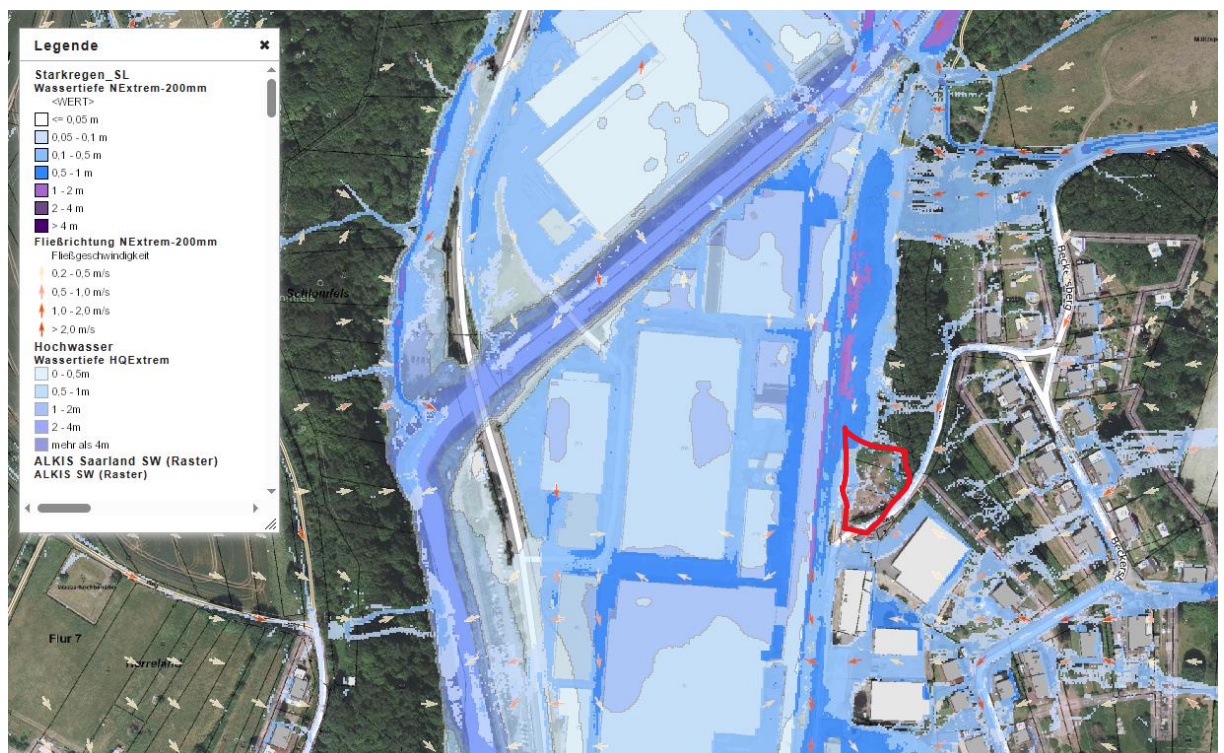


Abb. 7: Auszug der Starkregengefahrenkarte des Geoportal des Saarlandes, ohne Maßstab (Quelle: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=7546).

Boden

Boden ist unabhängig von seiner individuellen Leistungsfähigkeit als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar; seine Schutzwürdigkeit ist generell hoch einzustufen. Bei einer Überbauung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Durch die Gestaltung der Gewerbeflächen und der Erschließung kommt es durch Flächenversiegelung zu einem direkten Verlust aller Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Zum Schutz müssen Bodenverdichtungen im Arbeitsfeld sowie eine unsachgemäße Lagerung der Bodenmassen vermieden werden.

Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit belebtem Boden vorgegeben. Es erfolgt eine Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades der Flächen auf das notwendige Maß (GRZ = 0,8). Hierdurch wird die Versiegelung möglichst geringgehalten und gleichzeitig eine sinnhafte gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens kommen in Betracht, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

Artenschutz

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und unter Berücksichtigung der bestehenden anthropogenen Überformung des Planbereichs (geschotterte Fläche) sind artenschutzrechtlichen Konflikte nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen Luftschadstoffe.

Lärm

Auf Grund der Größe des Plangebietes, sowie den bestehenden Vorbelastungen sind keine erheblichen, negativen Lärmauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Unternehmens Saargummi GmbH. Negative Auswirkungen auf den Planbereich sind auf Grund der Unternehmens- und Betriebsstruktur nicht zu erwarten. Weitere externe Einwirkungen auf den Planbereich bestehen nicht. Gleichermäßen gehen vom Planbereich keine erheblichen, negativen Auswirkungen aus.

Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Büschfeld dar.

Die Planung erstreckt sich im Umfeld der bestehenden Gewerbeflächen des Unternehmens Saargummi GmbH; der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Gewebefläche ausgewiesen.

Durch die Entwicklung des Vorhabens erfolgt eine sinnvolle Weiterentwicklung bereits gewerblich genutzter Flächen, einem Flächenverbrauch durch die Entwicklung von Bereichen „auf der grünen Wiese“ wird entgegengewirkt.

15. Anlagen

Umweltbericht – Bebauungsplan „In der Au“ in der Stadt Wadern, Stadtteil Büschfeld.