

Erweiterung Kunzfelderhuf, Wohnwagen Vogt

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn

ENTWURF

02.03.2023

Erweiterung Kunzelfelderhuf, Wohnwagen Vogt

Im Auftrag:

Wohnwagen Vogt GmbH
Koblenzer Straße 53
66115 Saarbrücken-Burbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der
Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn

IMPRESSUM

Stand: 02.03.2023, Entwurf

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Jakob Janisch, B. Sc. Raumplanung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	20
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	22
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	27

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Wohnwagen Vogt GmbH, ein Fachhandel für Wohnmobile, beabsichtigt, ihren Standort von Saarbrücken-Burbach in die Gemeinde Überherrn zu verlagern, da der alte Standort aufgrund seiner fehlenden Flächenkapazitäten die betriebliche Weiterentwicklung ausschließt. Es handelt sich um ein inhabergeführtes Unternehmen mit gegenwärtig 65 Mitarbeitern, welches sich auf den Verkauf, die Vermietung, die Wartung und Reparatur neuer und gebrauchter Reisemobile und Wohnwagen spezialisiert hat. Ferner bietet die Firma die Ausstattung mit Camping-Zubehör an.

Am nordöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Überherrn, nördlich der Differter Straße (L 168), befindet sich das Gewerbegebiet Kunzfelderhuf. Dort gibt es eine brachgefallene Gewerbenutzung, sowie ein unbebautes gewerbliches Baufeld, welches für die geplante Nutzung prädestiniert ist.

Erschlossen wird die projektierte Fläche durch die Differter Straße und die Straße

„Kunzfelderhuf“. Es besteht 400 m östlich Anschluss an die B 269 (Richtung Saarlouis), welche in ca. 7 km zur Autobahnanschlussstelle „4b Ens Dorf“ der A 620 Richtung Saarbrücken führt.

Der erste Abschnitt an der Differter Straße 30 liegt auf dem ehemaligen Betriebsstandort (1,6 ha) der Firma Zayer (Maschinenbau), welches ein Bürogebäude, größere Hallen und zahlreiche unbebaute Freiflächen umfasst. Es gibt eine räumliche Verbindung zu dem ca. 60 m östlich gelegenen zweiten Standort, umgeben von kleinteiligem Gewerbe und einem Autohaus.

Neben der Straße „Kunzfelderhuf“ prägen maßgeblich Lagerflächen des bestehenden Gewerbes, unbebaute Freiflächen, bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Höchstspannungsfreileitung den östlichen Teilabschnitt.

Südlich der Entwicklungsfläche befindet sich die Differter Straße, welche den Über-

gang zu Mischnutzungen bildet. Im Norden grenzt ein großflächiger KFZ-Dienstleister („Mosolf Logistics & Services“), bzw. eine stillgelegte Bahnstrecke an das Gebiet. Der Standort ist folglich durch gewerbliche Nutzungen bzw. Verkehr vorbelastet, weshalb die geplante Nutzung mit der umliegenden Nutzung verträglich ist.

Eine stetige Nachfrage nach Arbeitsplätzen ist aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Überherrn als Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Gemeinde Überherrn bestrebt, geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung nutzbar zu machen.

Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin für die Realisierung der geplanten Nutzung ist die Firma Wohnwagen Vogt GmbH bzw. ist diese verfassungsberechtigt.

Im Westen setzt ein Bebauungsplan für den ca. 1,60 ha großen Bauabschnitt ein Gewerbegebiet fest („Kunzfelderhuf“ von 1987 / Änderung 2019 zur Steuerung von



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Vergnügungsstätten). Ein zweiter 2,08 ha großer Bereich wurde ebenfalls bereits überplant (2. Änderung des Bebauungsplanes „Kunzfelderhuf“ von 1982) und als Gewerbegebiet mit Freileitungs-Schutzstreifen festgesetzt. Unmittelbar östlich des bestehenden Bebauungsplans (Höhe Warndtstraße) plant die Firma Vogt eine Erweiterung des ausgewiesenen Gewerbegebietes um ca. 1,32 ha in den Außenbereich. Insbesondere aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ist die Planung mit dem bestehenden Baurecht nicht realisierungsfähig. Aus diesem Grund bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,2 ha.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Kunzfelderhuf“ von 1987 inklusive aller rechtsgültiger Änderungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Kunzfelderhuf, Wohnwagen Vogt“ beschlossen.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK - Umweltplanung und Consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken beauftragt.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH,

Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Standort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ferner wurde eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (Höchstspannungsfreileitung 220 kV) nachrichtlich übernommen. Die geplante Entwicklung folgt daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Gemeinde Überherrn vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang Überherrns, nördlich der Differter Straße (L 168). Begrenzt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplanen wie folgt:

- im Norden durch Gehölzstrukturen, das Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens, die angrenzende Stellplatzfläche eines KFZ-Logistik-Unternehmens, sowie die dahinterliegende stillgelegte Bahnstrecke Völklingen - Thionville,
- im Osten durch unbebaute Freiflächen und Gehölze,
- im Süden zentral durch gewerbliche Nutzungen entlang der Kunzelfelderhufener Straße, sowie durch die Differter Straße (Landesstraße L 168), welche westlich den Übergang zu Mischnutzungen bzw. östlich zu unbebauten Grünflächen bildet,

- im Westen durch die gemischte Nutzung entlang der Differter Straße (KFZ-Dienstleister, Tagespflege, Wohnen).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplanen zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. sie ist verfügungsberechtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen sowie einem Bindeglied im Zentrum. Im westlichen Abschnitt (ca. 1,6 ha) stehen Hallen, ein Bürogebäude sowie einige Nebenanlagen des ehemaligen Betriebsstandortes der Firma Zayer (Maschinenbau) umgeben von unbebauten Freiflächen. Das schmale Bindeglied zwischen beiden Teilbe-

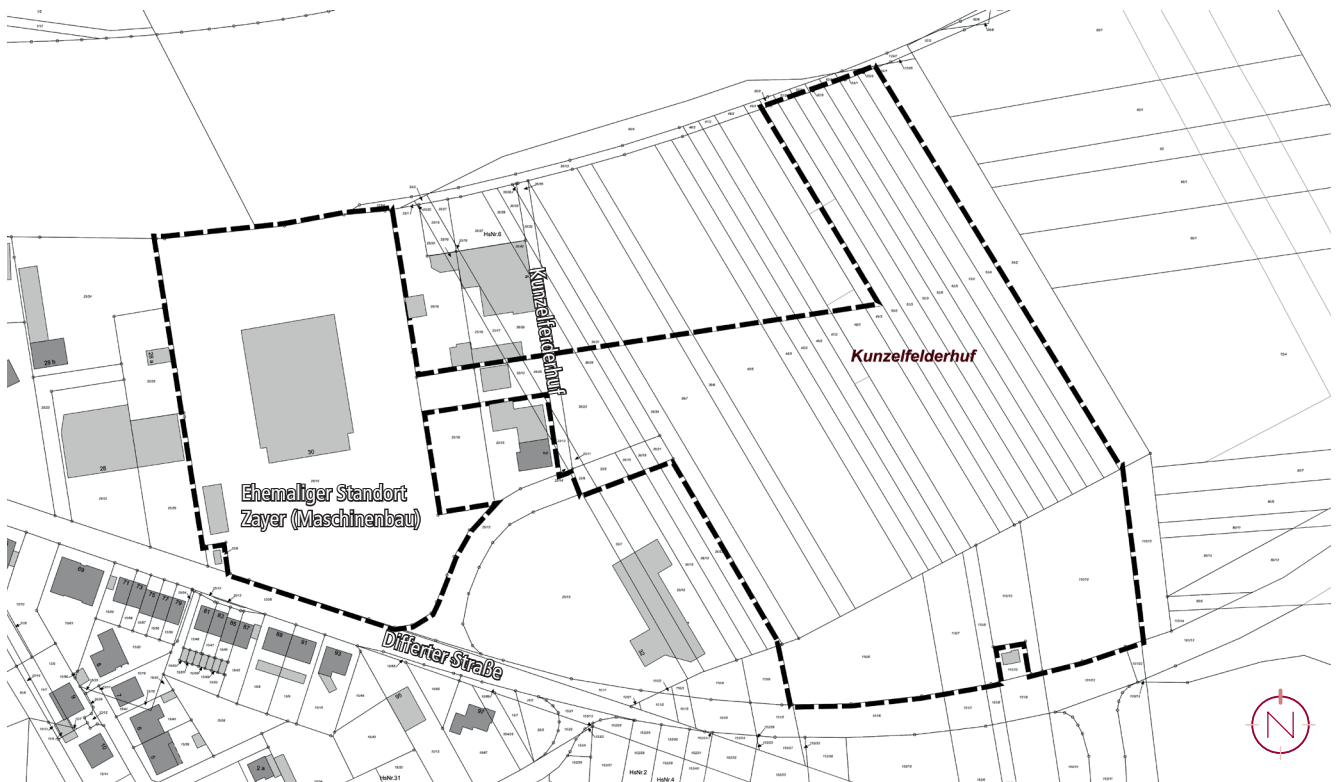
reichen wird derzeit von einer gewerblichen Lagernutzung geprägt. Im östlichen Teilabschnitt befindet sich zum einen eine Lagerfläche von einem der ansässigen Gewerbebetriebe, ferner handelt es sich um unbebaute Freiflächen, welche durch die 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Merzig - Bundesgrenze (St. Avold) der Amprion GmbH, sowie einen Maststandort geprägt wird. Eine Trafostation an der Differter Straße wird vom Geltungsbereich ausgespart.

Das Plangebiet ist teilweise versiegelt, liegt größtenteils brach und weist insbesondere im östlichen Bereich Ansätze sukzessiver Grünstrukturen auf.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch andere Gewerbebetriebe, ein Mischgebiet und unbebaute Freiflächen geprägt.

Auf der südlich gegenüberliegenden Seite plant ein Investor die Entwicklung eines Mischgebietes, des „Quartier Differter Straße: Arbeiten.Wohnen.Leben“.

Das Plangebiet ist somit für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert und wird durch geplante und bestehende Mischnutzungen



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

ausreichend von Wohngebieten abgeschirmt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden in Richtung Norden leicht ab. Die Topografie hat, mit Ausnahme von geringfügigen Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Verkehr

Erschlossen wird die projektierte Fläche durch die Differter Straße (L 168) und die Straße „Kunzfelderhuf“. Es besteht 400 m östlich Anschluss an die B 269 (Richtung Saarlouis), welche in ca. 7 km zur Autobahnanschlussstelle „4b Ensdorf“ der A 620 Richtung Saarbrücken führt.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Krummhof“ und „Wendeplatz.“ Dort bieten die Buslinien R13 (Studentakt), 419 und 439 Anschluss Richtung Völklingen, Bisten, Saarlouis und Hostenbach.

Die angrenzende L 168 weist derzeit eine Durchschnittsbelastung von ca. 4.150 Fahrzeugen pro Tag (DTV) auf, die nahegelegene B 269 12.000 DTV (Verkehrsmengenkarte des Saarlandes 2015). Unter Berücksichtigung der überörtlichen Nachfrageherkunft für die Güter Wohnwagen, Reisemobile und Zubehör ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Verkehrs über die B 269 fließen wird. Die äußere Erschließung ist daher als ausreichend dimensioniert zu betrachten, um die absehbar hervorgerufene Verkehrsmenge aufzunehmen.

Um den Verkehrsfluss in der Differter Straße nicht zu beeinträchtigen erfolgt die Grundstückszufahrt an zentralen Stellen, sowohl über die Differter Straße (1. Bauabschnitt), als auch über die Straße „Kunzfelderhuf“ (2. Bauabschnitt).

Es bedarf lediglich weiterer Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes zur internen Erschließung des Vorhabens.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der

Differter Straße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Strom, Wasser).

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind nur für Teilbereiche des Plangebietes anzuwenden. Die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches waren bislang bereits teilweise mit Lager- und Nutzflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes bebaut, sodass der § 49a SWG hier nicht zwingend anzuwenden ist.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.02.2022).

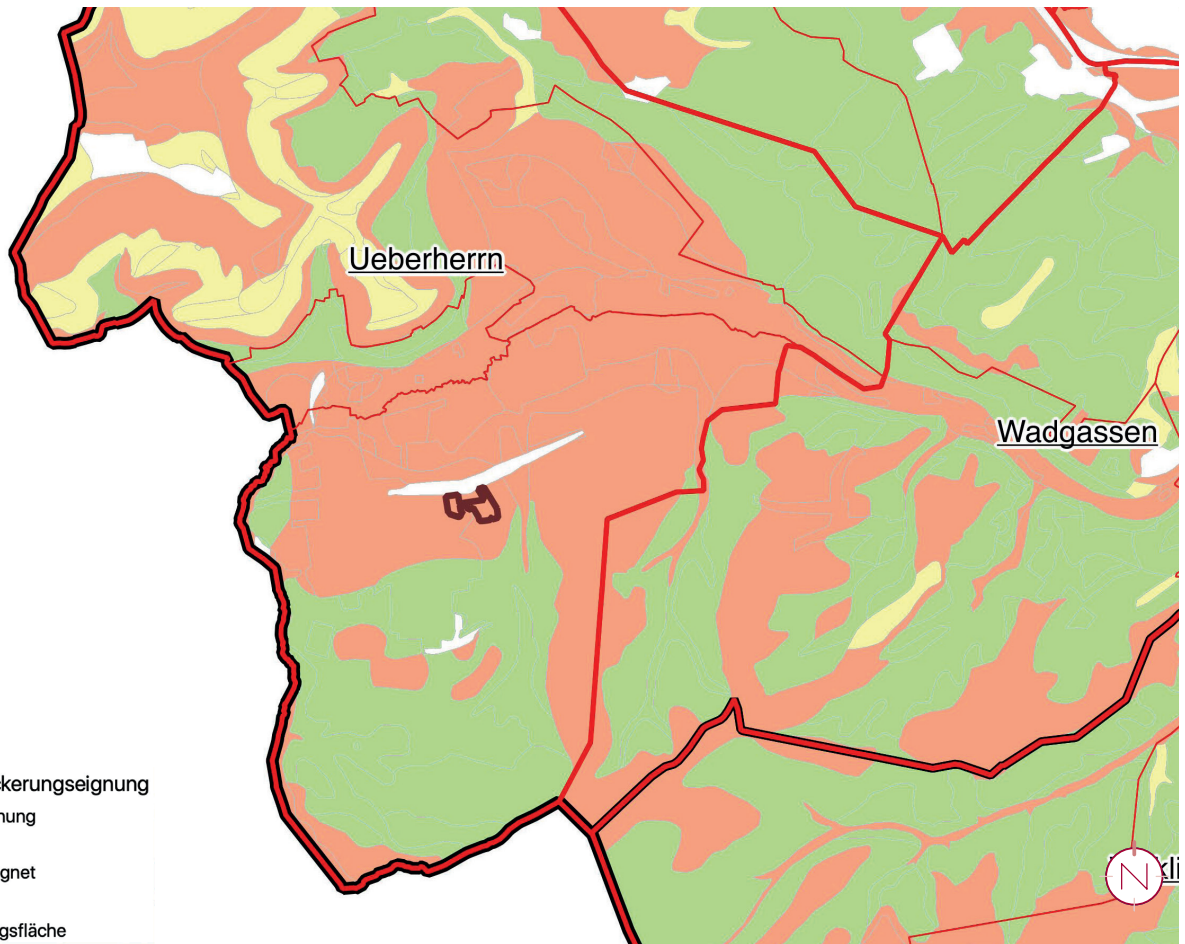
Dennoch soll mit Ausnahme der Bestandsbauten im Trennsystem entwässert werden. Das bedeutet:

- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes unbelastetes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gegebenenfalls gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben.

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Vorfluter.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Für den ersten Bauabschnitt, welcher innerhalb des Siedlungskörpers von Überherrn liegt, hat das IBB Ingenieurbüro Brankowitz Ltd., mit Sitz in Illingen, ein hydraulisches Gutachten erstellt. Darin wird unter anderem ein befahrbares Regenrückhaltebecken zur Entlastung der Kanalisation vorgesehen.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet), ohne Maßstab; Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.02.2023)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Randzone des Verdichtungsraumes, nicht Achsen-gebunden, Grundzentrum Überherrn
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • weitgehend Siedlungsfläche, nachrichtlich übernommen (entspricht dem Planvorhaben) • (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • Lage in Vorranggebiet Grundwasserschutz (VW - Z 56-59): Grundwasser ist im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen: bisher kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen • (Z 57): Überlagerung mit Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung, soweit sie auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes ausgerichtet werden: durch die Festlegung wasserdurchlässiger Oberflächen erfüllt • Lage in Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistung (VG - Z 70-78): Schwerpunkt auf industriell-produzierendem Gewerbe bzw. wirtschaftsorientierter Dienstleistung: erfüllt • (Z 70): Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen (...) in VG nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • keine schädlichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO auf infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf Orts- und Landschaftsbild und Naturhaushalt trotz Überschreitung von 1.200 m² Geschossfläche anzunehmen • nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sind bei den Auswirkungen Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das <u>Warenangebot</u> des Betriebs zu berücksichtigen • Ausnahme ist anzunehmen, wenn Waren mit typischerweise großen Flächenbedarf verbunden sind und die Waren geringe Zentrenrelevanz haben z.B. Fachmärkte, die nur großflächig betrieben werden können, insbesondere Möbelmärkte, Kraftfahrzeugmärkte etc. • keine Zentrenrelevanz von Wohnwagen und Reisemobilen (spezieller Bedarf, keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche) • großes Volumen der Fahrzeuge und Anhänger, sowie Präsentationsbedarf eines breiten Angebotes führt zu erheblichem Flächenbedarf • atypischer großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO • exakte Festsetzung der atypischen Art der baulichen Nutzung • kein Verstoß gegen die Zielformulierung des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in geplantem Wasserschutzgebiet der Zone 3, bisher kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen • keine weiteren Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Wasserschutzgebiet	Lage in geplantem Wasserschutzgebiet der Zone 3, bisher kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete) sind von der Planung nicht betroffen • 250 m südwestlich beginnt das NATURA 2000-Gebiet NSG „Warndt“ (6706-301), mit über 50 km² das mit Abstand größte NATURA 2000-Gebiet im Saarland; aufgrund des Vorhabencharakters (Nachverdichtung einer teilweise bereits bebauten Fläche) und der Trennwirkung durch die stark befahrene B 296 sind relevante Wirkungen zunächst nicht anzunehmen; inwiefern möglicherweise Teillebensräume der gemeldeten Arten überplant werden, wird im Rahmen einer FFH-Vorprüfung näher beleuchtet werden; bei den gemeldeten Arten handelt es sich jedoch i.d.R. um stenöke Waldarten, bei denen der Wald den Gesamtlebensraum darstellt; denkbar ist eine Nahrungsraumnutzung durch den Neuntöter, den Rotmilan oder den Orpheusspötter, wobei eine essentielle Bedeutung der z.T. bebauten bzw. als Lagerfläche genutzten Fläche unwahrscheinlich ist; eine Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes darf daher bereits zum jetzigen Kenntnisstand vermutet werden
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche eine Sichtbeobachtung der Wildkatze im nahe gelegenen Warndtwald (ohne Angabe des Beobachters), für den Staatsforst Warndt liegt auch ein Nachweis der Haselmaus in ca. 1,2 km Entfernung zur Planungsfläche vor (H. Müller- Stieß 2012); ca. 1,6 km westlich im Bereich der Bahnlinie von Überherrn nach Hargarten-aux-Mines wurde die Schlingnatter registriert (R. Klein, 2009) • die älteren Funddaten des ABSP belegen im 1km-Radius Nachweise verschiedener psammophiler Heuschreckenarten, u.a. der blauflügeligen Ödlandschrecke, der blauflügeligen Sandschrecke und des Warzenbeißers • keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Umweltzustand/-merkmale	
<p>Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter)</p>	<p><u>Schutzgut Biotope, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • geplant ist die Ansiedlung eines Fachhandels für Wohnmobile mit Ausstellungs- und Standplätzen für die angebotenen Fahrzeuge im Gewerbegebiet „Kunzfelderhuf“ • hierzu sollen die Hallen und das Gelände eines ehemaligen Metallbaubetriebes nachgenutzt werden und auf einer noch nicht erschlossenen Freifläche des Gewerbegebietes ein Ausstellungsgelände errichtet werden • das ehemalige Betriebsgelände wird bereits seit längerem nicht mehr genutzt, die ca. 3.600 m² große Halle ist mehrsegmentig angelegt und besitzt einen rückwärtigen Anbau, der jedoch nur bis zur Stufe des Stahlträgergerüsts fertiggestellt wurde; das Gebäude ist in typischer Hallenbauweise errichtet mit Glasbausteinwänden und partieller Trapezblechverkleidung, deren hintere Hohlräume sich – sofern zugänglich - grundsätzlich als Tagesquartier für Fledermäuse eignen • da die Bestandshalle ggfs. saniert und/oder erweitert werden soll, könnten daher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein, auch im Fall von Gebäudebrütern; im Inneren der Halle sind Fledermäuse aufgrund der vermutlich offene Hallenkonstruktion, d.h. fehlender abgetrennter Kriechböden nicht zu vermuten (das Gebäude muss dahingehend jedoch noch inspiziert werden) • der Vorplatz neben der Einfahrt wurde als Zierrasenfläche angelegt, die seit Nutzungsaufgabe durchwächst und zunehmend verfilzt; die wenigen Solitäräume wurden gefällt • die übrigen Freiflächen auf dem Gelände sind entweder asphaltiert oder als geschotterte Lagerplätze angelegt, die im rückwärtigen Bereich einwachsenden Brombeerhecken wurden kürzlich zurückgeschnitten, somit ist das gesamte Gelände aktuell gehölzfrei • vom Betriebsgelände aus ist eine direkte Wegeverbindung über die Flurstück 25/15 und 25/18, 33/13 und 36/25 zur Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vorgesehen; hierzu muss ein bestehendes 1-geschossiges Bürogebäude entfernt werden • das (in einem 2. BA geplante) Ausstellungsgelände ist auf einer angrenzenden Freifläche vorgesehen, die über die Hälfte des ca. 5,2 ha großen Geltungsbereiches ausmacht; die gesamte Fläche wurde früher landwirtschaftlich genutzt, der westliche Teil der Fläche noch bis vor wenigen Jahren; mittlerweile liegt die gesamte Fläche brach und wird von stellenweise vergrasteten Ruderalfluren eingenommen (Dominanz des Rainfarns und der Kanadischen Goldrute); der rückwärtige Teil im Umfeld des Hochspannungsmastes ist stark verdichtet und wird als Verbindungsweg zwischen zwei Lagerbereichen des angrenzenden GaLa-Bau und/ oder Holzbetriebes genutzt; ein ca. 0,5 ha großer Teil der Lagerfläche ist in den Geltungsbereich eingeschlossen • eine mit Brombeeren einwachsende kleine Gruppe aus Salweiden am Rand des Lagers ist die einzige Gehölzstruktur auf der gesamten Fläche • in der Zusammenschau sind somit von dem Vorhaben keine wertgebenden Biotopstrukturen betroffen • das Potenzial für planungsrelevante Arten und Artengruppen wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung näher beleuchtet <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • für das überbaute bzw. größtenteils versiegelte Betriebsgelände und den Lagerbereich des GaLaBau-Geländes ist ein nahezu vollständiger Verlust der Bodenfunktionen anzunehmen, auch die Ziergrünflächen innerhalb des Betriebsgeländes sind durch Bodenumlagerung pedologisch überprägt; auf etwa der Hälfte der gesamten Planungsfläche ist daher von technogenen Böden auszugehen und/oder die Bodenfunktion sind zumindest stark eingeschränkt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • auch die übrigen Böden auf der Erweiterungsfläche sind im rückwärtigen Bereich verdichtet und infolge der früheren landwirtschaftlichen Nutzung eventuell auch stofflich vorbelastet • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist außerhalb des als Siedlungsfläche dargestellten Betriebsbereiches die Einheit 12 aus (Braunerde, Pseudogley sowie deren Übergangsformen aus parautochthonen Deckschichten im Mittleren Buntsandstein und Rotliegenden), die Einheit ist bodenartlich i.d.R. durch eine hohe Sandfraktion gekennzeichnet (die Bodenschätzung weist hier lehmige Sande aus) • die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche allerdings als Standort mit einer geringen Eignung dar • das Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird mit gering angegeben und entspricht der vergleichsweise niedrigen Ackerzahl von 38 • hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 9 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen) • die Feldkapazität wird mit 3 angegeben (mittlere Funktion im Bodenwasserhaushalt) • gem. der im Leitfaden des HLNUG¹ vorgeschlagenen Kriterien sind die Böden im Hinblick auf den Funktionserfüllungsgrad der im BBodSchG aufgeführten Bodenfunktionen daher lediglich mit gering zu bewerten • seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO) • das Altlastenkataster stellt im Übergangsbereich vom bestehenden Betriebs- zum geplanten Ausstellungsgelände einen Altlastenverdachtsfall (ÜBH 1827) dar <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • Fluren des Weißen Straußgrases weisen lokal auf Staunässe hin • die Planungsfläche liegt nicht innerhalb von bestehenden Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten; allerdings innerhalb der Schutzzone III eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • im LAPRO sind auf der Planungsfläche und im nahen Umfeld keine klimarelevanten Zuweisungen (bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftleitbahnen) getroffen • gleichwohl darf der noch unbebaute Bereich des geplanten Ausstellungsgeländes als Kaltluftentstehungsfläche gelten, wobei aufgrund der nahezu fehlenden Geländeneigung die Kaltluft in Strahlungsnächsten eher auf der Fläche stagniert oder nur sehr langsam in Richtung des Höllengrabes abfließt und dann dem Kaltluftreservoir der Bistaue zufließt; ein bedeutender Beitrag zur Frischluftversorgung klimaökologischer Bedarfsräume (z.B. der Ortslage oder dem Industriegebiet von Überherrn) darf ausgeschlossen werden <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Planungsfläche ist Teil eines Gewerbegebietes mit einer z.T. noch unbebauten Freifläche • unmittelbar nördlich folgt der Verladebahnhof der Mosolf GmbH und das Industriegebiet Langwies, südlich und westlich grenzt der Ortsteil Wohnstadt an, an der östlichen Seite folgt die stark befahrene B 269 • damit ist die Planungsfläche allseits von Siedlungen oder Verkehrsflächen umschlossen

¹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hrsg., 2018): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (= Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 50 S.)

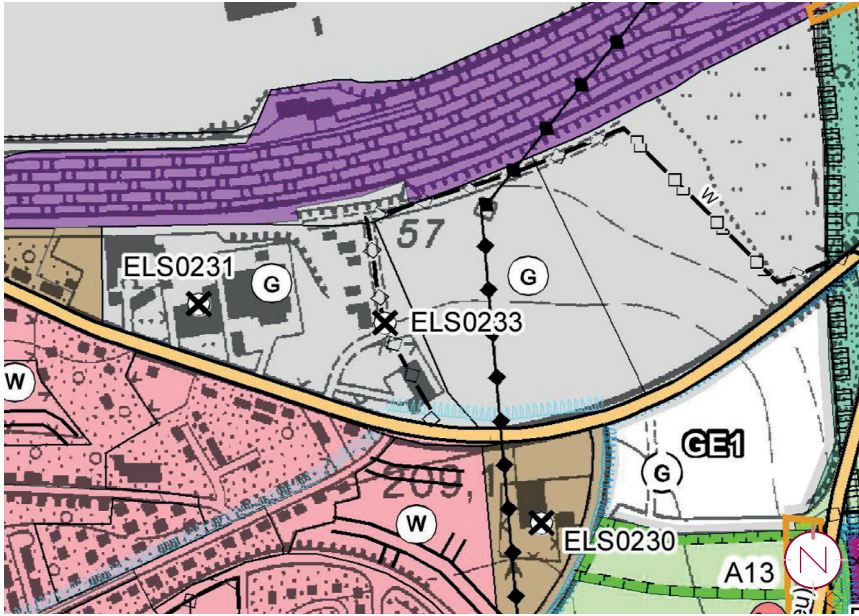
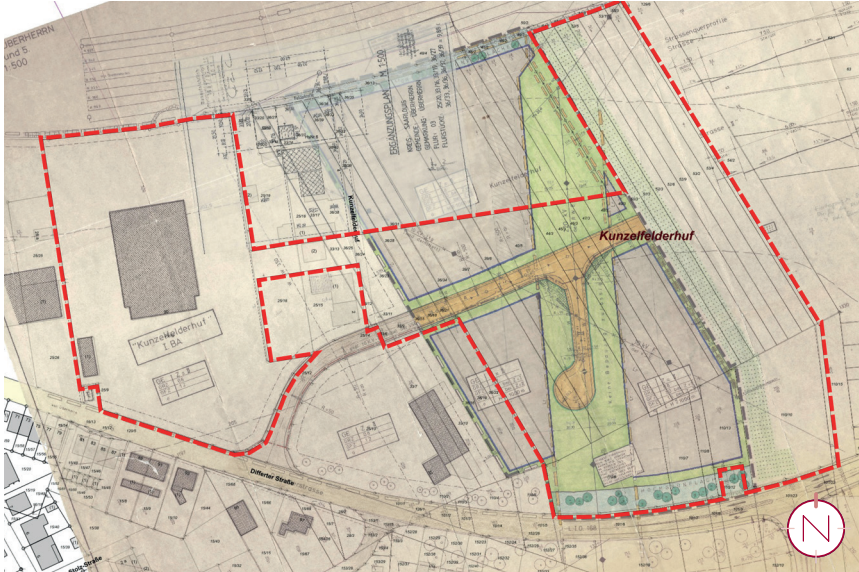
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • an dem technisch geprägten Standort besteht, auch aufgrund fast fehlender Hochgrünflächen, nur eine sehr geringen Landschaftsbildqualität, resp. eine deutliche visuelle Vorbelastung (hierzu trägt auch die die Planungsfläche überspannende Hochspannungsleitung mit einem Mast innerhalb des Geltungsbereiches bei) • aufgrund der ebenen Topographie ist der Standort nicht weithin einsehbar • da gem. dem V+E-Plan über die bereits bestehende Halle hinaus lediglich zwei weitere kleine Gebäude (eine Ausstellungshalle und eine Lackierkabine) geplant sind, ist von einer erheblichen Wirkung auf das bereits stark beeinträchtigte Landschaftsbild nicht auszugehen <p><u>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes – Teildenkmalliste Landkreis Saarlouis gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor • die landwirtschaftliche Nutzung wurde auf der noch ungenutzten Freifläche des Gewerbegebietes bereits ausgesetzt, so dass diesbezügliche Nutzungskonflikt auf der Bauerwartungsfläche ausgeschlossen sind <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen und die stark befahrenen B 269 besteht bereits eine erhebliche Lärmbelastung • als Erholungsraum ist die Fläche nicht geeignet
Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	
<p>zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf</p>	<p><u>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der teilweisen Vornutzung als Gewebestandort beschränken sich relevante Eingriffe in Biotopstrukturen auf den Erweiterungsbereich im Osten (geplantes Ausstellungsgelände); betroffen sind jedoch auch hier lediglich Biotop mit geringen, allenfalls mittleren ökologischen Wertzahlen (ruderal, z.T. verdichtete Brache) • dennoch ist bei einer vollständigen baulichen Ausnutzung der Erweiterungsflächen von der Notwendigkeit eines externen Ausgleiches auszugehen, eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren vorgelegt • auf der gesamten Planungsfläche befindet sich lediglich eine kleine Pioniergeholzgruppe aus einzelnen Weiden und Brombeerhecken • Stammhöhlen oder sonstige Habitatstrukturen an Baumstämmen (Rindenstrukturen, -platten) scheiden somit als potenzielle Fledermausquartiere oder Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter aus • Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind von der Maßnahme nicht betroffen • in Bezug auf die Avifauna sind artenschutzrechtliche Aspekte durch den Verlust der wenigen randlichen Gehölze oder bei der Sanierung des Bestandsgebäudes tangiert • aufgrund der Flächengröße und der derzeitigen Ausprägung ls z.T. lückige Brache sind auf der Fläche auch Bodenbrüter zu erwarten, u.a. darf z.B. mit dem Schwarzkehlchen gerechnet werden • die Freifläche kommt zudem als Nahrungsraum in Frage; eine Nutzung durch den Rotmilan bleibt zu prüfen • für Fledermäuse stellt lediglich das bereits bebaute Teilareal einen siedlungstypischen Jagdraum dar, die strukturlose Erweiterungsfläche ist ohne entsprechende Leitstrukturen • baumgebundene Quartiere dürfen, wie erwähnt, ausgeschlossen werden; denkbar ist eine Quartiernutzung an der Bestandshalle, dies wird im weiteren Verfahren noch geprüft


Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine aufgelassene Bahnlinie, die für die im Saarland expansive Mauereidechse bekanntlich als Ausbreitungskorridor dient und gleichzeitig als Optimalhabitat zu betrachten ist; auch wenn im Umfeld keine konkreten Nachweise vorliegen, darf eine Präsenz als wahrscheinlich gelten; sollte sich hier eine Population etabliert haben, dann wäre auch ein Vordringen in den ehemaligen Betriebsstandort, auf die Lagerfläche der angrenzenden Betriebe und auch in die ruderalen Freiflächen zu erwarten • auch stellen die zahlreichen randlichen Baustoffablagerungen (Sand, Natursteine) geeignete Habitatrequisiten für die bekannterweise auch Gewerbe und Industriebrachen besiedelnde Art dar • ein Vorkommen anderer im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevanter Arten unter den Amphibien, Säugern und Insekten ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten, zu prüfen wäre allenfalls eine Präsenz des Nachtkerzenschwärmers und dessen Wirtspflanzen (Epilobium sp., Oenothera biennis) <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungen auf die Böden und Bodenfunktionen sind lediglich im Erweiterungsbereich angezeigt, da der umgewidmete Anlagenstandort bereits jetzt versiegelt oder zumindest die hier vorkommenden Böden umgelagert, verdichtet oder sonstwie überprägt wurden • mit dem vorliegenden ersten Vorentwurf wird auf Grundlage der GRZ von 0,9 eine fast vollständige Überbauung/Versiegelung legitimiert (Gesamtversiegelung 4,60 ha), abzüglich der bereits bestehenden Überbauung und Versiegelung ergibt dies eine Nettoneuversiegelung von ca. 3,64 ha • einen Großteil der legitimierten Versiegelung entfällt auf die zahlreichen geplanten Stellplätze der Ausstellungsfahrzeuge; ein partieller Erhalt eines Teils der Bodenfunktionen und eine weitere Versickerung von Niederschlagswasser wäre durch eine Teilversiegelung (Schotterbeläge oder Rasengittersteine) möglich; dem stehen jedoch möglicherweise die Vorgaben des geplanten Wasserschutzgebietes (WSZ III) entgegen • auch bei nur geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad der natürlichen Böden im Erweiterungsbereich und der bereits bestehenden stofflichen Vorbelastung (Verdichtung, intensive landwirtschaftliche Vornutzung) ist von der Notwendigkeit einer pedofunktionalen Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung auszugehen • in Bezug auf die registrierte Altlastenverdachtsfläche sind Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist; ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vor Baubeginn vorzulegen <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • es besteht zudem die Gefahr baubedingter Grundwasserschäden, einschlägige Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz sind während der Bau- und der Betriebsphase festzulegen • das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes • das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden, bei dem nach Vorgabe des DWA-Merkblattes M153 zwischen belastetem und unbelastetem Niederschlagswasser unterschieden wird • unbelastetes Regenwasser wird entweder versickert oder in den nächsten Vorfluter direkt abgeleitet, während belastetes Regenwasser zuvor behandelt werden muss (über die Bodenpassage, Filter- oder Sedimentationsanlagen)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • der nächste Vorfluter (Höllengraben) verläuft ca. 250 m östlich des Geltungsbereiches, gleichzeitig ist in den Bodenfunktionskarten nur eine geringe Versickerungseignung dargestellt, so dass an dieser Stelle der Regenwassernutzung Vorzug eingeräumt werden sollte; darüber hinaus gelten in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an eine Niederschlagswasserversickerung • die konkretisierende Planung ist daher im weiteren Verfahren mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen <p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinklimatische Wirkungen durch zusätzliche Überbauung/Versiegelung im Bereich der Erweiterungsfläche sind anzunehmen • betroffen sind jedoch keine Flächen mit klimaökologischer Bedeutung <p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • geplant ist eine Nachnutzung einer bestehenden Betriebsfläche und des Gebäudebestandes, mögliche bauliche Erweiterungen auf der noch unbebauten Fläche sind auf kleinere Baufenster beschränkt • aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. der geringen Landschaftsbildqualität eines gewerblich-industriell genutzten Standortes mit weiteren Beeinträchtigungen (Siedlungslage, Hochspannungstrasse, Verkehrswege) kann eine bauliche Erweiterung im geplanten Umfang kaum eine erhebliche Wirkung entfalten, zumal der Standort aufgrund der Topographie von der Umgebung, sprich dem weitgehend bebauten Umfeld, kaum einsehbar ist <p><u>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durch das Vorhaben wird eine nicht mehr genutzte Betriebs- und eine frühere landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht • die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits ausgesetzt • insofern ist eine Verträglichkeit in Bezug auf das Sachgut Boden und seine wirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben • aus landesplanerischer Sicht wird der Standort gem. der Ausweisung als Vorranggebiet Gewerbe, Industrie, Dienstleistung zielkonform entwickelt • Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • im näheren Umfeld der Planungsfläche befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege • erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen aufgrund des bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Umfeldes und der fehlenden Erholungseignung ausgeschlossen werden • zusätzlich hohe Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Vergleich mit der vormaligen Nutzung nicht zu erwarten
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten d.h. alle streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten</p>	<p><u>Avifauna:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter sind praktisch nicht vorhanden bzw. beschränken sich auf eine kleine Pioniergehölzgruppe • das Bestandsgebäude bietet Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, das konkrete Brutvorkommen ist vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Verbote n. § 44 BNatSchG zu überprüfen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der Flächengröße und der derzeitigen Ausprägung als z.T. lückige Brache sind auf der Erweiterungsfläche Bodenbrüter zu erwarten, u.a. darf z.B. mit dem Schwarzkehlchen gerechnet werden, möglicherweise auch dem Feldschwirl und der Feldlerche; unwahrscheinlich, aber a priori nicht völlig auszuschließen sind auch Wachtel und Rebhuhn; die Wachtel bevorzugt die offene, gehölzfreie Feldflur an wärmeren, aber nicht zu trockenen Standorten; besiedelt werden Getreidefelder, jedoch auch (niedrige bis mittelhohe) Brachestandorte und Ruderalfluren; für das Rebhuhn ist der direkte Zugang zu offenen Acker-, Grünland- und/oder niedrigen Bracheflächen aus den als Brutplatz bevorzugten Saumstrukturen besonders wichtig, die Art bevorzugt insofern kleingekammerte und mit Hecken strukturierte Agrarräume und meidet großschlägige Strukturen; wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege, die neben einem vielfältigen Nahrungsangebot auch Magensteine zur Nahrungszerkleinerung bieten • die Freifläche kommt zudem als Nahrungsraum in Frage; eine Nutzung durch den Rotmilan bleibt zu prüfen; <p><u>Fledermäuse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und in im Offenland oder im Siedlungsraum jagenden Arten frequentiert werden, vor allem im Bereich der strukturierten Betriebsfläche; der strukturlose Erweiterungsbereich dürfte kaum eine Bedeutung haben - das Bestandsgebäude ist auf Quartierpotenziale (in der Fassade) zu prüfen <p><u>Amphibien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien dürfen auf der Fläche ausgeschlossen werden <p><u>Reptilien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unter den planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) ist im Gebiet vor allem ein Vorkommen der Mauereidechse zu erwarten, die im Schotterbett der vorbeiführenden Bahntrasse die notwendigen Habitatrequisiten vorfindet, d.s. Besonnungsplätze, Versteckstrukturen/frostfreie Spalten und Höhlen zur Überwinterung • ein Vorkommen wird geprüft <p><u>Sonstige:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachweise der Wildkatze im dicht besiedelten zentralen Saarland sind sehr selten; als Reproduktionsraum kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe und aufgrund des Fehlens geeigneter Versteckmöglichkeiten nicht in Frage, selbst als Streifrevier (ausgehend vom benachbarten Warndtwald) ist die vollständig durch Siedlungen oder Verkehrswege umschlossene Fläche auszuschließen • auf der Brachfläche ist weiterhin nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz zu rechnen, da - vorbehaltlich einer floristischen Überprüfung im Frühjahr - die art-spezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen fehlen (oxalatarmp Ampferarten für <i>Lycaena dispar</i>, <i>Scabiosa columbaria</i>/<i>Succisa pratensis</i>/<i>Gentiana</i> spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i> für <i>Maculinea nausithous</i>, <i>Thymus pulegioides</i> und <i>Origanum vulgare</i> für <i>Maculinea arion</i>); zu prüfen bleibt jedoch, ob auf der ruderal geprägten Fläche die Wirtspflanzen des Nachtkerzenschwärmers vorkommen (<i>Oenothera biennis</i>, <i>Epilobium</i> sp.) <p><u>Fazit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • aus der Relevanzbetrachtung ergibt sich die Notwendigkeit einer genaueren Überprüfung der Avifauna (Brutvorkommen Gebäudebrüter, Bodenbrüter) und der potenziellen Quartiernutzung durch Fledermäuse am Bestandsgebäude • weiterhin ist das Vorkommen der Mauereidechse entlang der vorbeiführenden Bahntrasse und innerhalb der Planungsfläche zu untersuchen

Kriterium	Beschreibung
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • FFH-Lebensräume sind auszuschließen • über die Verbote des § 44 BNatschG hinaus darf in Bezug auf die den Planungsraum evtl. frequentierenden relevanten Tierarten (Arten des Anh. 1 VSR und Zugvögel, FFH-Anh. II Arten) eine essentielle Bedeutung als Teillebensraum und damit die Gefahr eines diesbzgl. Biodiversitätsschadens zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls ausgeschlossen werden • zu prüfen ist in diesem Zusammenhang jedoch, ob im Fall einer Präsenz der Mauereidechse auf der Planungsfläche evtl. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Versteckstrukturen, Überwinterungsmöglichkeiten oder Eiablagestellen) vorhanden sind
Untersuchungsprogramm	
Vorgeschlagenes Untersuchungsprogramm	<p>Aus den zur Verfügung stehenden Informationen und den daraus abgeleiteten Auswirkungenprognosen ergibt sich über die vorhandenen Grundlagendaten hinausgehend folgender Untersuchungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächendeckende Erfassung der Biotope als Grundlage für die Bilanzierung nach Leitfaden Eingriffsbewertung • Brutvögel im Bereich der ggfs. zu sanierenden oder zu erweiternden Bestandsgebäude • Brutvögel (Bodenbrüter) auf der Erweiterungsfläche • Teillebensraumnutzung durch VSR-Anh. I-Arten (z.B. Rotmilan) • Erfassung Mauereidechse (und anderer Reptilien), Erfassung relevanter Habitatstrukturen, Transektbegehungen, Auslage von Expositions Brettern/-matten • Kontrolle Fledermausquartiere am Bestandsgebäude

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gewerbliche Baufläche und Altlastverdachtsfläche (ELS0233), Höchstspannungsfreileitung • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt.  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Überherrn</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kunzelfelderhuf, 2. Änderung“ (1982), der in der Flur Kunzelfelderhuf ein Gewerbegebiet, arrondierende Grünflächen und einen begrünten Schutzstreifen für eine 220 kV Höchstspannungsfreileitung festsetzt. Insbesondere die im Bebauungsplan „Kunzelfelderhuf, 2. Änderung“ festgesetzten Verkehrsflächen, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen lassen jedoch nicht die Realisierung der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Wohnwagen- und Reisemobil-Handels zu. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplanes ist somit erforderlich. • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Kunzelfelderhuf, 2. Änderung“ (1982).  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Kunzelfelderhuf, 2. Änderung“ (1982), Quelle: Gemeinde Überherrn</p>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kunzelfelderhuf, 2. Teiländerung“ (2019), welcher maßgeblich Vergnügungsstätten ausschließt. • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kunzelfelderhuf, 2. Teiländerung“ (2019).  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kunzelfelderhuf, 2. Teiländerung“ (2019), Quelle: Gemeinde Überherrn</p>
Altlastverdachtsfläche	<p>Für das Plangebiet bzw. den direkt angrenzenden Bereich weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „ÜBH_1827 ‚Maler- und Lackiererbetrieb‘“ und „ÜBH_1824 ‚Autolackiererei‘“ • Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenverunreinigungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz angezeigt werden.

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes als künftiges Ausstellungs- und Betriebsgelände an die Gemeinde Überherrn herangetreten.

Das Plangebiet, welches am östlichen Ortsausgang von Überherrn liegt, ist einerseits von den Gebäuden des ehemaligen Maschinenbauunternehmens Zayer, einer Lagerfläche und unbebauten Freiflächen geprägt. Da das Grundstück im Bestand teilweise brach liegt und eine gewerbliche Nutzung durch bestehende Bauleit- und Raumordnungspläne vorgesehen ist, bietet sich die Verknüpfung der zwei Potenzialflächen für die Ansiedlung großflächiger Betriebe an. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird somit reduziert.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzung

(Mischnutzung und Gewerbebetriebe) nur wenige Vorhaben.

- Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Mischnutzung im Umfeld verträglich sein.
- Die geplante Nutzung muss eine Scharnierfunktion zum geplanten Mischgebiet „Quarter Differter Straße“ einnehmen.
- Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Mischnutzung, die tangierende Höchstspannungsfreileitung (220 kV) sowie zwei Altlastverdachtsflächen Entwicklungshemmnisse dar.
- Die unmittelbare Lage am Ortseingang hebt die Standortgunst angesichts des guten Zugangs zur L 168 hervor.

Dem wird durch die Realisierung eines Gewerbegebietes mit dem Schwerpunkt auf Handel und Präsentation von Waren Rechnung getragen. Sonstige Nut-

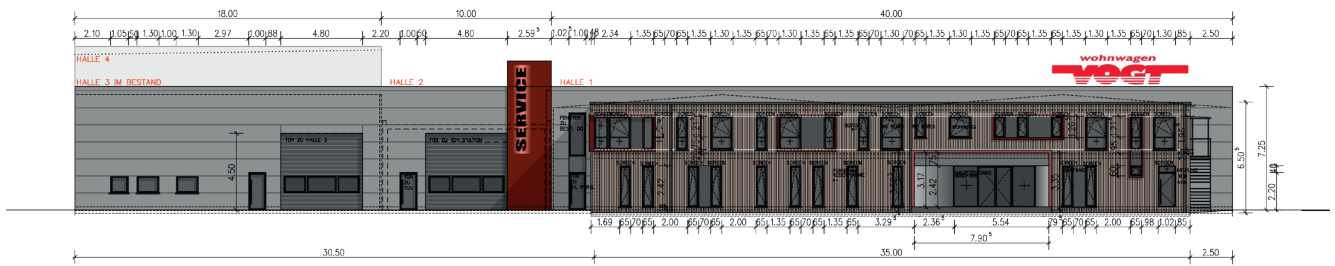
zungsalternativen, z.B. Wohnnutzung, sind hier aufgrund der Restriktionen durch die Höchstspannungsfreileitung im Gebiet sowie Verkehrslärm durch die L 168 und den angrenzenden Gewerbebetrieben kaum realisierbar.

Eine gewerbliche Nutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Arbeitsplätzen begründbare Nutzung und konfliktarme Umgangsform mit bestehenden Restriktionen. Durch die im Westen geplante Umnutzung einer bislang untergenutzten Fläche beweist die Gemeinde ihren Willen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem ist auch östlich die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen geplant.

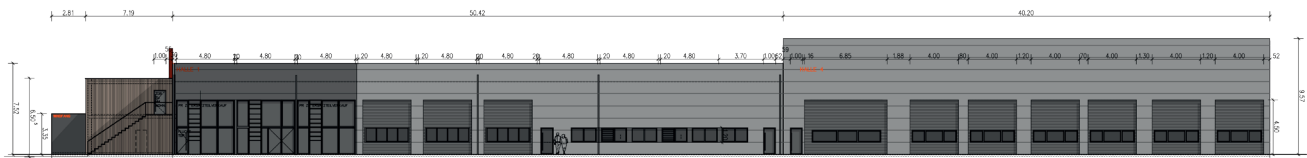
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt ihren Standort von Saarbrücken-Burbach in die Gemeinde Überherrn zu verlagern, da der alte Standort aufgrund seiner fehlenden Flächenkapazitäten die betriebliche Weiterentwicklung ausschließt. Dabei ist teilweise



Vorhaben- und Erschließungsplan (Übersicht); Quelle: Braun & Eyer Architekten und Ingenieure, Saarbrücken; Stand: Februar 2023



Ansicht Süd, Vorderseite (Halle und Bürogebäude) Quelle: Braun & Eyer Architekten und Ingenieure, Saarbrücken; Stand: Oktober 2022



Ansicht Ost (Halle und Bürogebäude) Quelle: Braun & Eyer Architekten und Ingenieure, Saarbrücken; Stand: Oktober 2022

die Inanspruchnahme bislang unversiegelte Flächen unumgänglich, da die Brachfläche des ehemaligen Maschinenbauunternehmens Zayer in der Differter Straße nicht ausreichend Flächenkapazität bietet.

Da allein 120 Lagerplätze, sowie fast 400 Ausstellungsplätze für das Vorhaben geplant sind, ist eine entsprechende Fläche erforderlich. Andernfalls ist ein wirtschaftlicher Betrieb und eine hohe Kundenzufriedenheit kaum zu erreichen. Das große Volumen der Fahrzeuge und Anhänger, sowie der Präsentationsbedarf eines breiten Angebotes führt zu einem erheblichem Flächenbedarf. Weitere Standorte in Überherrn bieten nicht ausreichend zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Umfang (ca. 5,2 ha bzw. sind bereits mit anderen Planungsabsichten belegt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine gewerbliche Baufläche dar. Die planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes wird weiterhin gewahrt. Darüber hinaus setzen die rechtsgültigen Bebauungspläne „Kunzfelderhuf, 2. Änderung“ (1982) und Gewerbegebiet Kunzfelderhuf, 2. Teiländerung“ (2019) beide im Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.

Die Standortfaktoren für Gewerbenutzung sind günstig. Es handelt sich um eine Gegend, in der Gewerbe und das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe etabliert sind, mit gleichzeitig schneller Anbindung an den Ortskern per PKW oder ÖPNV (Bus- und Haltestellen „Wendeplatz“ und „Krumm- hof“ in fußläufiger Entfernung). Die B 269 und die Autobahn (BAB 620) sind ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen.

Durch die gelungene Verknüpfung einer Brachfläche, eines ausgewiesenen Gewerbegebietes, sowie der untergeordneten Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Osten drängt sich keine Standortalternative auf. Das geplante Vorhaben ist in der Gemeinde Überherrn an keinem anderen Standort in der geplanten Form umsetzbar. Zudem ist eine zweistufige Realisierung der Betriebsansiedlung geplant, bei der zuerst die Brachfläche im Westen nachgenutzt werden soll.

Städtebauliche Konzeption

Gegenstand des Bauvorhabens in dem Gebiet an der Differter Straße am Ortsausgang Überherrns ist die Errichtung eines Ausstellungs- und Verkaufsgeländes für Wohnwagen, Reisemobile und Zubehör, inklusive Verwaltung, Werkstatt, Lackiererei und Hausmeisterwohnung.

In einem ersten Schritt plant die Vorhabenträgerin die bestehende Hallen sowie ein Bürogebäude in der Differter Straße 30 umzubauen und zu nutzen, sowie ca. 125 Ausstellungsplätze und ca. 30 Besucherparkplätze neu zu schaffen (ca. 1,6 ha). In einem zweiten Schritt ist eine Erweiterung mit einer Ausstellungshalle, sowie ca. 270 weiteren Ausstellungsplätzen und ca. 120 Lagerplätzen auf einer Fläche ca. 60 m weiter östlich geplant. Dort sollen auch „Übernachtungsmöglichkeiten“ für Kunden mit längerer Anreise sowie eine Lackierservice für Wohnmobile des Unternehmens entstehen (ca. 3,4 ha). Analog dem heutigen Standort in Saarbrücken-Burbach werden nicht nur Reisemobile und Wohnwagen ver-

kauft sondern auch entsprechendes Zubehör angeboten.

Sämtliche Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter werden auf dem Grundstück organisiert.

Zur Einhaltung der Restriktionen durch den Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung sollen in diesem Bereich lediglich Stellplätze und eine Ausstellungshalle mit beschränkter bauliche Höhenentwicklung realisiert werden. In der direkten Umgebung des Maststandortes werden lediglich Stellplätze untergebracht.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

Analog § 8 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Betriebsstandortes der Wohnwagen Vogt GmbH.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das neben der Präsentation und dem Verkauf von Reisemobilen / KFZ, Wohnwagen und Zubehör, auch nicht erheblich störenden, gewerblichen Zwecken dient (Lackierservice, Werkstatt). Weiterhin sind am Standort Kunzfelderhuf ergänzende, vertragliche Nutzungsarten denkbar (z.B. kurzfristige Übernachtungsmöglichkeit für lang ange-reiste Kunden).

In der Umgebung bestehen gewerbliche und gemischte Nutzungen, die die Wohnru-

he nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Realisierung eines Wohnwagen- und Reisemobil-Handels, wird durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Darüber hinaus setzen die rechtsgültigen Bebauungspläne „Kunzfelderhuf, 2. Änderung“ (1982) und Gewerbegebiet Kunzfelderhuf, 2. Teiländerung“ (2019) beide im Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.

Die Standortfaktoren, die sich aus der Ortsrandlage des Standortes ergeben (u.a. schnelle Anbindung zur B 269, bestehendes Gewerbe, etc.) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt wird der geplante Handel mit Wohnwagen, Reisemobilen und zugehörigem Campingbedarf als bestimmte Art zulässiger Gewerbebetriebe aufgeführt. Dies rührt daher, dass es sich hierbei um eine atypische Form des großflä-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes; ohne Maßstab

chigen Einzelhandels analog § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO handelt. Andere Formen des großflächigen Einzelhandels sind unzulässig (siehe unten). Damit wird der Zweckbestimmung des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung Rechnung getragen.

Es sind nicht alle Nutzungen eines Gewerbegebietes analog § 8 BauNVO an diesem Standort realisierungsfähig. Selbstständige Tankstellen, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) nicht gewünscht. Dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden.

Vergnügungsstätten sind dort ebenfalls aufgrund der Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen und potenziell einhergehender Abwertungseffekte am Ortseingang unerwünscht. Die Gemeinde Überherrn hat ein gesamtgemeindliches Vergnügungsstättenkonzept erstellt, dessen Ergebnisse zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten u. a. mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Kunzelfelderhuf, Wohnwagen Vogt“ festgeschrieben werden sollen. In Teilflächen hat bereits ein Ausschluss von Vergnügungsstätten mit dem Bebauungsplan aus dem Jahre 2019 stattgefunden. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Ferner rechtfertigen besondere städtebauliche Gründe i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO den Ausschluss bestimmter Arten zulässiger Nutzungen:

Zur Verhinderung der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Umwelt (2004), wird der zulässige Einzelhandel auf Wohnwagen / KFZ, Reisemobile und Zubehör beschränkt, da sich großflächiger Einzelhandel unter Umständen nach Art, Lage oder Umfang wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann. Grundsätzlich sind gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ab einer Geschossfläche von 1.200 m² schädliche Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt anzunehmen.

Daher wird der Einzelhandel mit Einschränkung ausgeschlossen, denn die genannte Vermutungsregel trifft nicht auf den geplanten Handel mit Wohnwagen / KFZ und Reisemobilen zu. Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sind selbst bei einer Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche im Einzelfall keine schädlichen Auswirkungen anzunehmen. Bei den Auswirkungen sind die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Wohnwagen und Reisemobile sind ein Gut des speziellen Bedarfs, welches bei Kunden frühestens nach 10 bis 20 Jahren erneut nachgefragt wird – schon allein aufgrund des hohen Preisniveaus und der Langlebigkeit. Intensive Verkehrsströme sind daher nicht zu erwarten. Daraus geht auch hervor, dass dieses Warenangebot keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche mit sich bringen kann. Schutzwürdige innenstadtrelevante Sortimente betreffen den täglichen Bedarf (Drogerieartikel, Lebensmittel). Grundgedanke der Reglementierung großflächigen Einzelhandels ist der Erhalt fußläufig erreichbarer Grunddaseinsangebote. Es besteht insofern keine Zentrenrelevanz für Wohnwagen und Reisemobile.

Gleichwohl steigen die Ansprüche von Kunden gegenüber ihren Freizeitmobilien, was sich unmittelbar auf die Größenverhältnisse auswirkt. So sind Modelle mit mindestens 6,00 m Länge und Breiten von 2,50 m längst üblich, was zu einer Mindeststandfläche von mehr als 15 m² führt. Da allein 120 Lagerplätze, sowie fast 400 Ausstellungsplätze für das Vorhaben geplant sind, ist eine entsprechende Fläche erforderlich. Andernfalls ist ein wirtschaftlicher Betrieb und eine hohe Kundenzufriedenheit kaum zu erreichen. Das große Volumen der Fahrzeuge und Anhänger, sowie der Präsentationsbedarf eines breiten Angebotes führt zu einem erheblichem Flächenbedarf.

Daher handelt es sich um atypischen großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, der keine schädlichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Ein-

zelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausübt.

Teil des atypischen Einzelhandels ist aufgrund des funktionalen Zusammenhangs der Vertrieb von Zubehör. Dieser beschränkt sich auf Produkte, welche dem Gebrauch von Campingfahrzeugen dienen: z.B. nachträgliche Einbauartikel, Ersatzteile, Marken, Sanitär, Elektrotechnik, aber auch Zelte, Mobiliar (z.B. Klappstühle) und Küchenbedarf (z.B. Gaskocher, Campinggeschirr). Aufgrund des zweckgerichteten Sortiments besteht nicht die Gefahr der konkurrierenden Wirkung auf zentrale Versorgungsbereiche. Bei Sortimentsüberschneidungen z.B. in Bezug auf Geschirr oder Mobiliar ist zwischen alltäglichen Gebrauchsgegenständen und Campingsprodukten zu unterscheiden, welche i.d.R. leicht verstaubar, bruchsicher und funktional gestaltet sein müssen (Lounge-möbel vs. Klappstuhl). Der Umfang des Verkaufsangebots wird durch den Ausschluss anderer Einzelhandelsangebote klar auf den beschriebenen Reisemobil- und Wohnwagenbedarf beschränkt.

Das spezifische Leistungsangebot der Firma Vogt, bestehend aus Lackierservice, Zubehör und Reparatur zieht einen weiten Kundenkreis an. Auch von außerhalb des Saarlandes kommen Wohnwagen- oder Reisemobileigentümer, um diese Dienstleistung in Anspruch zu nehmen. Wartungs- und Lackierarbeiten sind jedoch häufig mit Wartezeiten verbunden. Kunden mit Wohnsitz in unmittelbarer Nähe können längere Wartezeiten problemlos überbrücken, anders sieht es mit internationalen bzw. weit gereisten Kunden aus. Um diesen Kunden Servicearbeiten an ihren Fahrzeugen nicht zu verwehren, sind Übernachtungsmöglichkeiten erforderlich. Daher bietet sich die Nutzung der Wohnwagen und Reisemobile als mitgebrachte Übernachtungsmöglichkeit an. Diese Stellplätze werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan in ihrer Anzahl klar beschränkt (ca. 20). Damit ist sichergestellt, dass hier keine Betriebe des Beherbergungswesens entstehen.

Aufgrund der befristeten und kurzen Aufenthaltsdauer kommt es bei der Übernachtungsmöglichkeit nicht zu einer dem Wohnen ähnelnden Häuslichkeit. Der häusliche Wirkungskreis bzw. die organisatorische Struktur wird durch die Wartungs- bzw. Lackierarbeiten geprägt und ist somit nicht selbstbestimmt. Es handelt sich um eine

zweckgebundene Ersatzunterbringung die dem Erbringen wirtschaftlicher Leistungen am Fahrzeug dient. Daher erfüllt auch diese gewerbliche Nutzungsform die Anforderungen des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung.

Unzulässig sind ferner Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution). Dies ist sowohl aufgrund der geplanten (u.a. Verkauf von Wohnwagen etc.) als auch aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld (Wohnnutzung, geplantes hochwertiges Mischgebiet „Quartier Differter Straße“) städtebaulich ebenfalls nicht erwünscht.

Bedingte Zulässigkeit

Analog § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen mit der Bezeichnung „ÜBH_1827 ‚Maler- und Lackierbetrieb‘“ und „ÜBH_1824 ‚Autolackiererei‘“ besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ ein-

heitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Untergeordnete Bauteile dürfen geringfügig um bis zu 2 m über die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante hinausgehen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung beträgt die maximale Gebäudeoberkante im GE 2 9,0 m.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,9 überschreitet geringfügig den Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Eine geringere Grundflächenzahl wäre i.S.d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß, würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen und die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben daher gewahrt. Dadurch, dass eine Überschreitung

des Orientierungswerts der GRZ (§ 17 BauNVO) maßgeblich durch die geplanten Stellplätze hervorgerufen wird, führt die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,9 beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein übermäßig erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Der Erhöhung der Grundflächenzahl über den Orientierungswert hinaus wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, je 24 Stellplätze ist mindestens ein Baum anzupflanzen und sonstige Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zudem sind flache und flach geneigte Dächer zu begrünen (s. Festsetzungen bei Anpflanzungen).

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der im gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise und dem Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Der alte Bebauungsplan „Kunzfelderhuf, 2. Änderung“ (1982) verfolgte

ein anderes städtebauliches Konzept. Zuvor orientierten sich Baufenster u.a. am Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, sind die genauen Nutzungen inklusive langfristiger Erweiterungspläne bereits absehbar und auch innerhalb des Schutzstreifens der Leitung vertraglich umsetzbar.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierzu zählen explizit auch mit bis zu 80 m² Grundfläche bemessene bauliche Anlagen, sofern sie der Zweckbestimmung des Vorhabens dienen und sich baulich und funktional den anderen baulichen Anlagen unterordnen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Hier geht es explizit um „Verkaufspavillons“, die im Bereich der Stellplätze für Neu- und Gebrauchtwohnwagen realisiert werden soll.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Lager-, Ausstellungs- und Abstellflächen, sowie für Übernachtungsplätze dienen der Ordnung der Betriebsorganisation innerhalb des Plangebietes.

Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter, sowie unselbstständige, betriebseigene Tankstellen sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig, um die notwendige Flexibilität bei der Planausführung zu gewährleisten. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Um jederzeitig Wartungsarbeiten des Versorgungsbetreibers im Störfall sicherzustellen, sowie zur Gefahrenvorbeugung sind innerhalb des vom Übertragungsnetzbetreiber festgelegten Sicherheitsradius' um den Höchstspannungsleitung-Mast keine Überdachungen von Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; Hier: Schutzstreifen Maststandort

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 10

Zur Sicherung des Maststandortes der Hochspannungsfreileitung ist um diesen eine Schutzfläche (Radius 25,0 m) festgesetzt.

Um zeitige Wartungsarbeiten des Versorgungsbetreibers im Störfall sicherzustellen sowie zur Gefahrenvorbeugung sind innerhalb dieser Schutzfläche ausschließlich Stellplätze zulässig. Die Anlage von Garagen und Carports ist unzulässig.

Um auch in Störfällen zeitnah auf Probleme an der Höchstspannungsfreileitung reagieren zu können, muss der Mast jederzeit zugänglich sein. Besonders eine Zuwegung für schwere Fahrzeuge ist hierbei zu gewährleisten.

Bei Anlage von Stellplätzen kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetreiber ein kostenpflichtiger Anfahrerschutz für die Masten erforderlich werden.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzstreifen der oberirdischen Versorgungsleitung (Höchstspannungsfreileitung)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 10

Zur Sicherung der Hochspannungsfreileitung ist ein Schutzstreifen von beidseits 40,0 m festgesetzt.

Die Gebäude im Leitungsschutzstreifen müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten.

Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Um die Leitung vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind in diesem Schutzstreifen Anpflanzungen nur eingeschränkt zulässig.

Einzelne und ggf. nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind mit dem Leitungsbetreiber (Amprion

GmbH) abzustimmen und zustimmungspflichtig.

Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es wird die bestehende Straße „Kunzfelderhuf“ nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich gesichert. Dies ist erforderlich, da die westliche und östliche Teilfläche des Plangebietes über diese Straße verbunden wird. Sie bildet das Scharnier für die langfristige Zusammengehörigkeit beider Teilflächen und dient auch weiterhin der Erschließung benachbarter Gewerbebetriebe.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bereich der Differter Straße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich definiert, um eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der L 168 zu vermeiden. Durch die Festlegung eines Verkehrsanschlusses konzentriert sich der Verkehr auf diesen Bereich und die weitere Fläche entlang der Differter Straße bleibt von einem Verkehrsanschluss frei. Unberührt bleibt die Verkehrsfläche der Straße Kunzfelderhuf.

Oberirdische Versorgungsleitungen; hier: Höchstspannungsfreileitung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Diese wird als oberirdische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Um auch in Störfällen zeitnah auf Probleme an der Höchstspannungsfreileitung reagieren zu können, muss diese jederzeit zugänglich sein. Besonders eine Zuwegung für schwere Fahrzeuge ist zu gewährleisten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Abflachen der Abwasserabflussspitzen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes sind Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und Zugänge auf den Grund-

stücken wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Bei der Beleuchtung des Plangebiets sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden. Durch übermäßigen Lichteinfall können zahlreiche Arten gestört werden. Daher sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig.

wird nach Vorlage naturschutzfachlicher Kurzbeurteilung ergänzt

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik kostendeutlich günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter. Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen. Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage.

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzzielen gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Mischnutzung, Bereichen mit vorhandener Versiegelung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen gründerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Insbesondere die Begrünung flach geneigter Dächer und Flachdächer birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Durchgrünung mit Bäumen zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Bebauung.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfra-

struktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Dies hält der Gemeinde langfristig die Option offen, die Trennung der Kanalisation von Niederschlags- und Abwasserentsorgung umzusetzen.

Eine gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Gemeinde trägt zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei Starkregenereignissen bei.

Gleichwohl sind Bestandsgebäude aufgrund des § 49 SWG von der Auflage des modifizierten Trennsystems ausgenommen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Nachbarinteressen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft spielt die Gestaltqualität im Plangebiet eine besondere Rolle.

Bei den Werbeanlagen wird auf die Satzung der Gemeinde verwiesen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante gewerbliche Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. die Differter Straße, die Warndtstraße und die Straße „Kunzelfelderhuf“ werden durch Gewerbe und Mischnutzung geprägt. Das geplante Mischgebiet „Quartier Differter Straße“ (Satzungsbeschluss ausstehend) an der Warndtstraße dient als Puffer zur dahinter liegenden Wohnbebauung. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Im Übrigen entspricht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dem bisher geltenden Planungsrecht.

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden so gewählt, dass sich die gewerbliche Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Zudem sind im Bereich der Altlastverdachtsfläche Vorhaben und Nutzungen erst nach Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) mit Gefährdungsabschätzung oder nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG Sachverständigen und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland/ VSU ausgeräumt ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweitung des Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Gemeinde Überherrn nachhaltig gestärkt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- bzw. Stadt- und Landschaftsbildes

Es handelt sich um einen durch die bestehende gewerbliche Nutzung (Kunzelfelderhuf), eine Höchstspannungsfreileitung, inklusive Maststandort, und die Differter Straße (L 168) geprägten Standort, welcher, mit Ausnahme des Ortseingangsbereichs, keine besondere Bedeutung für das Orts- bzw. Stadt- und Landschaftsbild hat.

Die Regelungen der Gebäudevolumina i.V.m. der Eingrünung des Plangebietes und der Berücksichtigung der Höhenbeschränkung durch die Höchstspannungsfreileitung gewährleisten, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Stadt und Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet erfolgen. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der zu erwartenden architektonischen Gestaltung. Nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf das Ortsbild, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung / Umnutzung einer teilweise versiegelten bzw. brachliegenden Fläche am Siedlungsrand.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Teil-Versiegelung bzw. Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Gewerbe, Straßen,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

- wird nach Vorlage der naturschutzfachlichen Kurzbeurteilung ergänzt

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Wird die überörtliche Nachfrageherkunft für die Güter Wohnwagen, Reisemobile und Zubehör berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Verkehrs über die B 269 fließen wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsmenge, ist davon auszugehen, dass die voraussichtlich auftretende Verkehre aufgenommen werden können.

Um den Verkehrsfluss in der Differter Straße nicht zu beeinträchtigen, erfolgt die Grundstückszufahrt sowohl über die Differter Straße (1. Bauabschnitt), als auch über die Straße „Kunzfelderhuf“ (2. Bauabschnitt). In Anbetracht der erwarteten raschen Verteilung der Verkehrsströme auf die Bundesstraße ist die Differter Straße als Landesstraße für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Es bedarf weiterer Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes zur internen Erschließung des Vorhabens. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Differter Straße und in den umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und

Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, der Hochwasservorsorge und Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten. Zudem ist der Standort durch die stark befahrene angrenzende Landesstraße und die angrenzende gewerbliche Nutzung der Straße „Kunzfelderhuf“ bereits vorbelastet. Aufgrund der Flächengröße ist nicht von einer klimaökologisch erheblichen Minderung der Kaltluftentstehung und -ableitung auszugehen.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die derzeitige Gebietsart, die auch drittschützende Wirkung hat, wird nicht geändert. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche

Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Realisierung eines bereits seit den 1970er Jahren planerisch bestehenden Gewerbebestandes
- Erweiterung des Angebotes an Arbeitsplätzen
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschie- dung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Überherrn zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.