

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„ERWEITERUNG KUNZELFELDERHUF, WOHNWAGEN VOGT“  
in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn**

**BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET  
UND DER AUSLEGUNG  
ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

Am nordöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Überherrn, nördlich der Differter Straße (L 168), befindet sich das Gewerbegebiet Kunzelfelderhuf. Dort gibt es eine brachgefallene Gewerbenutzung, sowie ein unbebautes gewerbliches Baufeld. Die Firma Wohnwagen Vogt plant die Verlagerung ihres Standortes von Saarbrücken-Burbach nach Überherrn. Es handelt sich bei der Firma Wohnwagen Vogt GmbH um einen Fachhandel für Wohnmobile, welche 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.

Erschlossen wird die Fläche durch die Differter Straße und die Straße „Kunzelfelderhuf“. 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.

Im Westen setzt ein Bebauungsplan für den ca. 1,6 ha großen Bauabschnitt ein Gewerbegebiet fest („Kunzelfelderhuf“ von 1987 / Änderung 2019 zur Steuerung von Vergnügungsstätten). Ein zweiter 2,08 ha großer Bereich wurde ebenfalls bereits überplant (2. Änderung des Bebauungsplanes „Kunzelfelderhuf“ von 1982) und als Gewerbegebiet mit Freileitungsschutzstreifen festgesetzt. Unmittelbar östlich des bestehenden Bebauungsplans (Höhe Warndtstraße) plant die Firma Vogt eine Erweiterung des ausgewiesenen Gewerbegebietes um ca. 1,32 ha. Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 5,2 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderung:

- der Umweltbericht wurde fertiggestellt
- Aufnahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Basis des fertiggestellten Umweltberichtes
- Konkretisierung der Bauweise im Bereich der bestehenden Hallen
- Aufnahme von Regelungen zu Werbeanlagen
- Aufnahme von Hinweisen

- Aufnahme von Versorgungsleitungen, Schutzstreifen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, sowie dem schalltechnischen Gutachten und den unten genannten umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom **10.05.2024** bis einschließlich **14.06.2024** auf der Internetseite der Gemeinde unter **www.ueberherrn.de/bauleitplaene** veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Überherrn, Rathausstraße 101 66802 Überherrn, Zimmer Nr. 107, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:  
Mo.-Do. von 09:00-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, Fr. von 9:00-12:00 Uhr

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Folgende Dokumente mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)	Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG. Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Erhöhte Schutzanforderungen ergeben sich im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet und die Ausweisung als Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Weitere Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG oder SWG sind nicht betroffen. In Bezug auf das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (NSG „Warndt“, L 6706-301) ist von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des Gebietes auszugehen. Der ca. 5,2 ha große Planungsraum umfasst den ehemaligen Betriebsstandort der Firma Zayer (Maschinenbau) mit bestehender Fertigungshalle und integrierten Büroräumen, die mit den geplanten Geschäftsräumen der Fa. Vogt nachgenutzt werden soll. Die für die Stellplätze vorgesehene Teilfläche besteht zum größten Teil aus einer ruderal geprägten Brache und einer von einem Gartenbaubetrieb genutzten vegetationsfreien und verdichteten Lagerfläche. Zwischen beiden Teilflächen besteht ein schmaler Verbindungskorridor. Von dem Vorhaben sind somit keine wertgebenden Biotopstrukturen betroffen. Eine mit Brom-

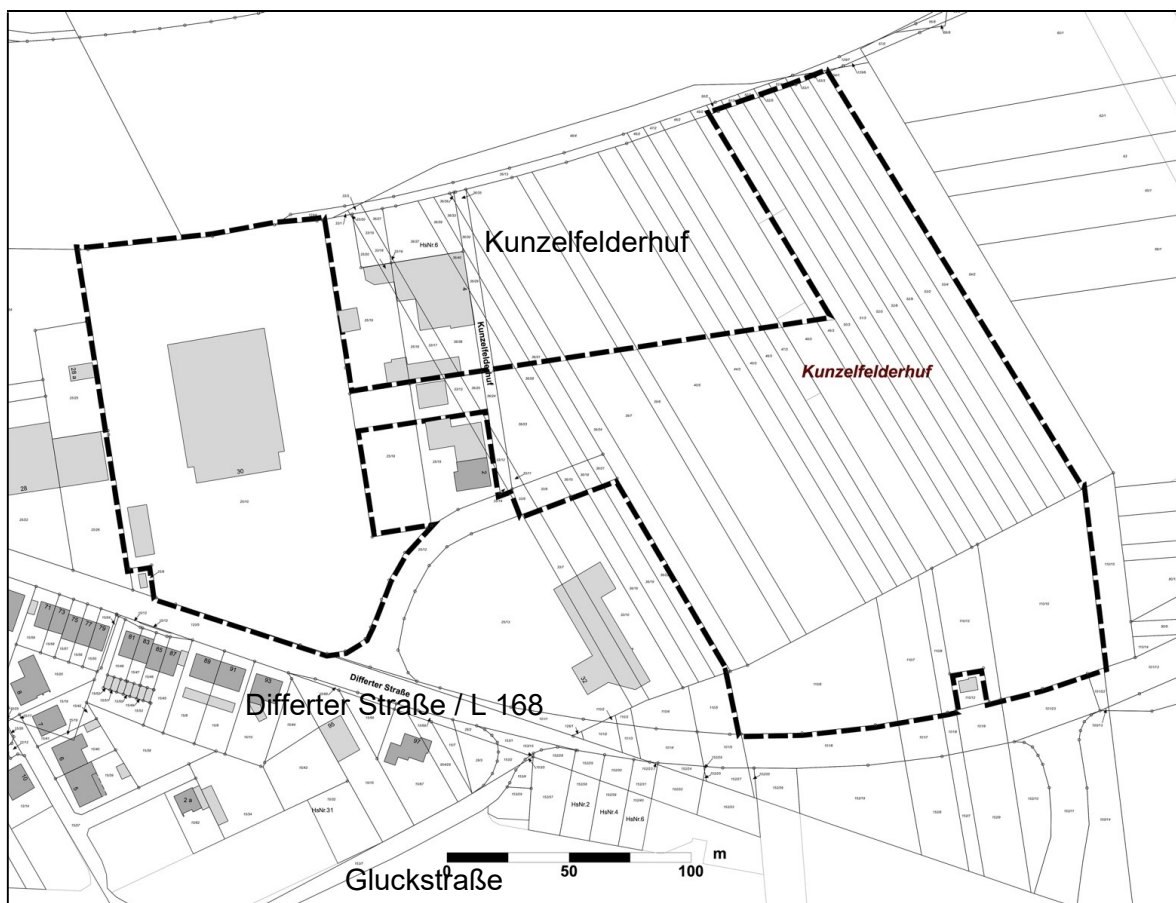
beeren einwachsende kleine Gruppe aus Salweiden auf einer Böschung am Rand des Lagerplatzes ist die einzige Gehölzstruktur auf der gesamten Planungsfläche. Die Untersuchungen orientierten sich am Potenzial für planungsrelevante Arten und Artengruppen. Dabei war aufgrund der unmittelbar vorbeiführenden aufgelassenen Bahnlinie vor allem mit Reptilien, insbesondere der Mauereidechse zu rechnen. Sie wurde auch nachgewiesen, allerdings in einer weitaus geringeren Populationsstärke als angenommen und mit einer sehr engen Bindung an den Gleiskörper. Auf der Planungsfläche selbst wurden keine Individuen nachgewiesen. Dennoch erscheinen bauzeitliche Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der Tötung angezeigt und werden bauplanerisch festgesetzt. Auch auf der Ruderalfläche wurde die Erwartungsart nachgewiesen, nämlich das im Umfeld häufig zu beobachtende Schwarzkehlchen mit 2 Brutpaaren. Mit der auf der zentralen Salweidengruppe erfassten Dorngrasmücke, dem Orpheusspötter und dem Neuntöter wurden daher auf der gesamten Planungsfläche lediglich 4 Brutvogelarten mit insgesamt 5 Brutpaaren nachgewiesen. Eine weitere Brut des Hausrotschwanzes an dem Bestandgebäude ist wahrscheinlich. Alle nachgewiesenen Arten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand, wobei der Neuntöter als VSR-Anhang 1 Art per se eine besondere Planungsrelevanz besitzt. Da lediglich Einzelbruten der genannten Arten nachgewiesen wurden und es sich um flexible Arten in einem günstigen Erhaltungszustand handelt, lassen sich bei weiterhin geeigneten Lebensraumstrukturen im Umfeld aus artenschutzrechtlicher Sicht CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung durchgehend gleicher Brutbedingungen nicht begründen. Mittelfristig wirksame Maßnahmen (Pflanzung von dornreichen Hecken, Pflegevorschlag für die angrenzenden Brachflächen) führen letztlich zu einer Verbesserung. Mit weiteren i.S.d. besonderen Artenschutzes planungsrelevanten Arten ist nicht zu rechnen. Die aufgrund der Wirtspflanzen mögliche Präsenz des Nachtkerzenschwärmers konnte nicht belegt werden. Das nicht unerhebliche Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung soll durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht werden. Hierbei wird auch der aufgrund der Flächengröße eingriffsrelevante Bodenfunktionsverlust ausgeglichen. Weitere funktionale Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Von dem Planvorhaben sind, bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine erheblichen Wirkungen auf die anderen Schutzgüter zu erwarten. Aus dem geplanten Trinkwasserschutzgebiet (WSZ III) ergeben sich verschärfte Sicherheitsanforderungen zum Grundwasserschutz, die bauplanerisch festgesetzt

	und im Rahmen des Bauantrags weiter konkretisiert werden.
2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Privaten mit Umweltbezug	<p>LUA: Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes; Trink- und Grundwasserschutz, Formulierung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, Altlastenverdachtsflächen, Gewässerschutz, Lärmschutz.</p> <p>Landesplanung: Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes; Trink- und Grundwasserschutz</p>

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse **bauamt@ueberherrn.de**, bei Bedarf auch schriftlich vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

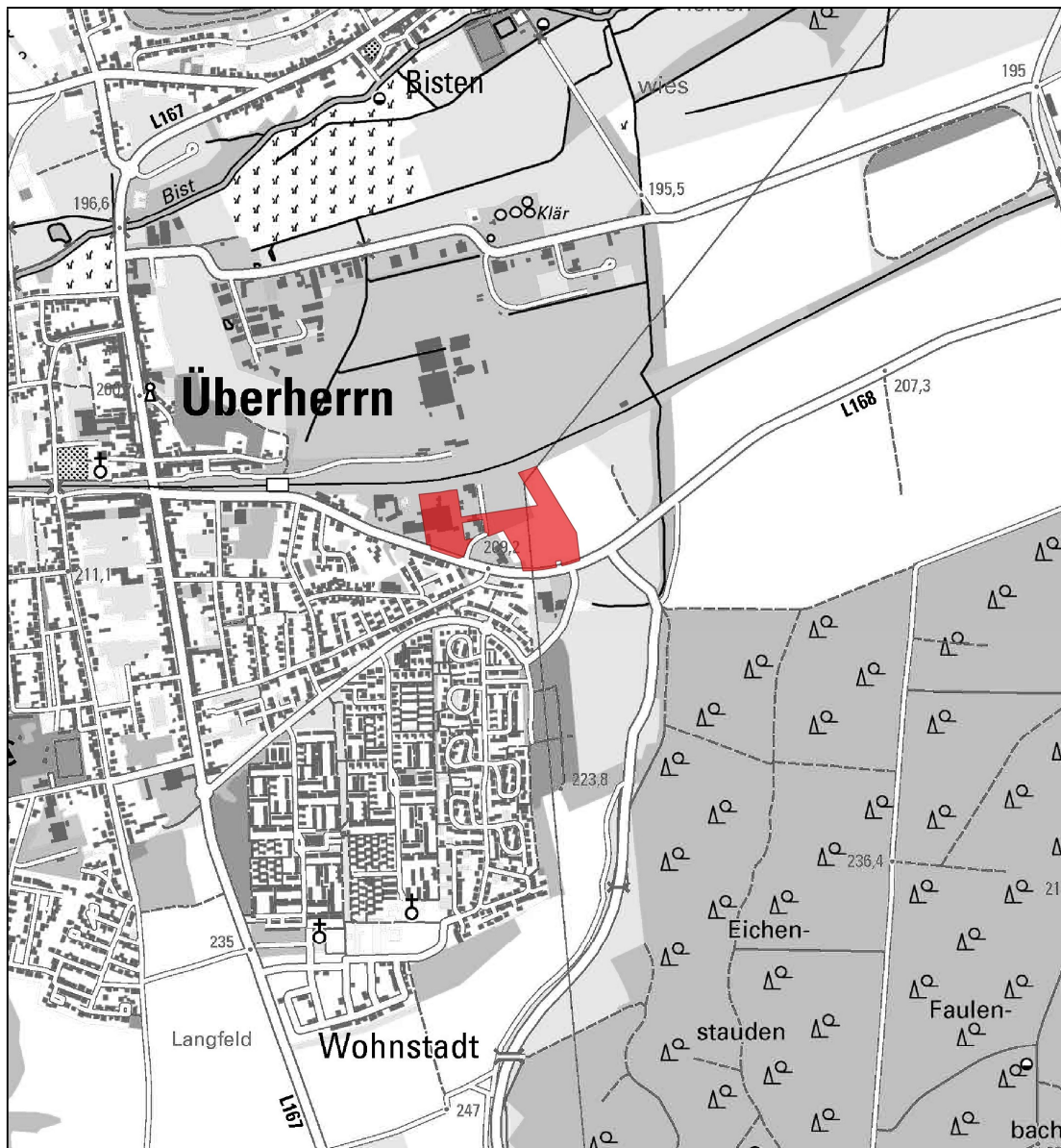
### Lageplan

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Kunzelfelderhuf, Wohnwagen Vogt“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn



Quelle: LVGL, Gemeinde Überherrn; Bearbeitung: Kernplan

Lageplan zur überörtlichen Einordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Kunzelderhuf, Wohnwagen Vogt“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn



Quelle: ZORA, LVGL

Überherrn, 02.05.2024  
Die Bürgermeisterin