

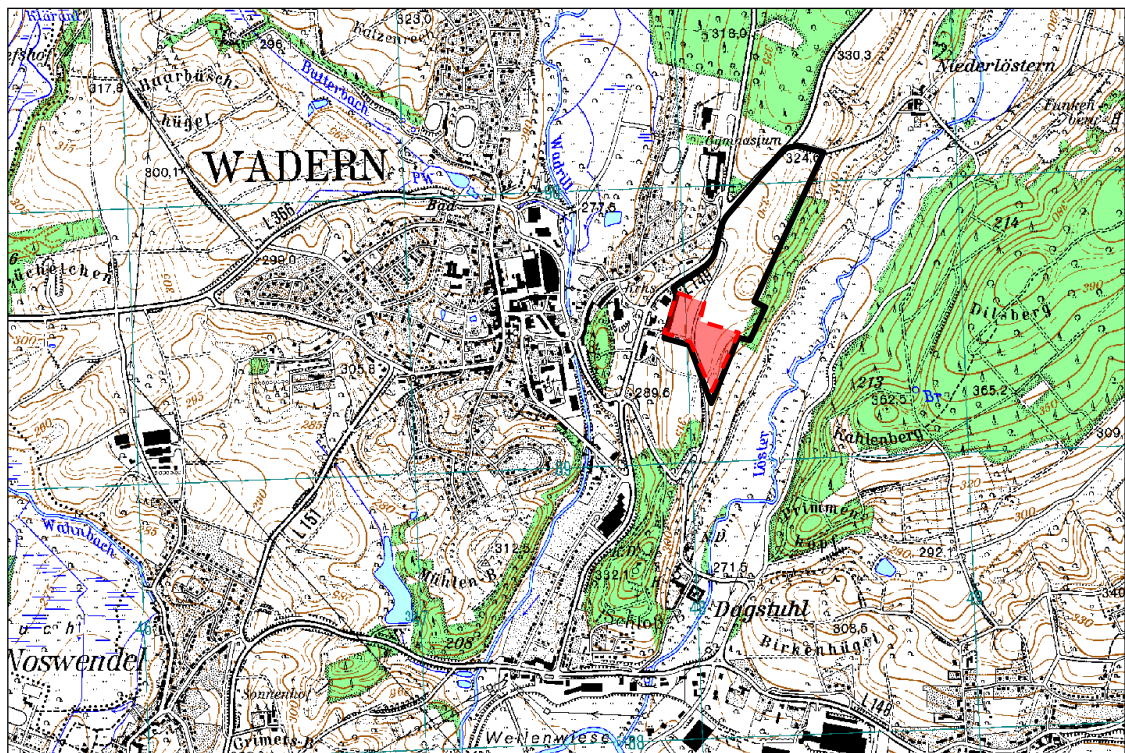
Stadt Wadern, Stadtteil Dagstuhl



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 2. Änderung“

### Begründung

Ausfertigung



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

### INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

Hauptsitz  
Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Tel. +49 6871 90280  
Fax +49 6871 902830

Büro Niederlassungen  
Am Dreiländereck 9  
66706 Perl  
Tel. +49 6867 560600  
Fax +49 6867 5610336

Südallee 37E  
54290 Trier  
Tel. +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815  
www.paulus-partner.de  
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH  
Geschäftsführer:  
Edgar Mohsmann  
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft  
Verkehrsanlagen  
Ingenieurbau  
Bauleitplanung/Stadtplanung  
Landschaftspflege  
Ingenieurvermessung  
Sport- und Freizeitanlagen  
Projektsteuerung  
SiGe-Koordination

Im Auftrag der Stadt Wadern  
Wadern, im Januar 2022

Stadt Wadern  
Stadtteil Dagstuhl

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 2. Änderung“**

### **Begründung gem. § 9 BauGB**

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Aufstellungsbeschluss .....	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	5
3. Bestandsbeschreibung .....	6
4. Planungsziel und Zweck der Aufstellung.....	8
5. Verfahrensart.....	8
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	9
6.1. Einpassung der Planung in die Gesamtplanung.....	10
6.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	10
6.1.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt .....	10
6.1.1.2. Landesentwicklungsplan Siedlung .....	11
6.1.2. Flächennutzungsplanung .....	11
7. Naturschutz .....	12
8. Planerische Grundsätze.....	12
8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.1.3. Bauweise .....	15
8.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
8.1.5. Nebenanlagen.....	16
8.1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen .....	16
8.1.7. Verkehrsflächen .....	16
8.2. Grünordnerische Festsetzungen .....	17
8.3. Entwässerung .....	19
8.4. Baugestalterische Festsetzungen .....	19
8.4.1. Gebäude .....	19

8.4.2. Dachformen .....	19
8.4.3. Fassaden/ Dacheindeckung .....	19
8.4.4. Werbeanlagen.....	19
8.4.5. Aufschüttungen/Abgrabungen .....	20
9. Hinweise und Empfehlungen .....	20
10. Auswirkungen der Planung .....	21
11. Flächenbilanzierung.....	24
12. Verzeichnisse .....	25

**Anlage:**

Beitrag zur Grünordnung

## Begründung gem. BauGB § 9

### 1. Vorbemerkungen und Aufstellungsbeschluss

Im Jahr 2019 stellte die Stadt Wadern den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ auf. Der Plan sieht die Umwandlung von Grünflächen mit darauf befindlichen Ausgleichsmaßnahmen in Gewerbeflächen vor. Gleichzeitig wurden mit der vorgenannten Änderung die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für den Gesamtbereich des Gewerbegebietes „Am Hals“ neu formuliert und festgesetzt.

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen stehen jedoch nicht zu Verfügung und sollen durch eine adäquate neue Maßnahme ersetzt werden.

Der Ausgleich verbleibender Defizite soll nunmehr über die externe, anerkannte Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Magergrünland in den Gemarkungen Steinberg-Deckenhardt und Mosberg-Richweiler“ der Naturlandökoflächen-Management GmbH erbracht werden. Dazu ist die Änderung des entsprechenden Textteils des Bebauungsplans erforderlich.

Der Stadtrat Wadern hat entsprechend in öffentlicher Sitzung am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals, 2. Änderung“ in der Stadt Wadern, Stadtteil Dagstuhl beschlossen.

Die Ziele und Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Hals“ und „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ bleiben dabei unverändert.

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

## 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

Der Planbereich der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals“ befindet sich im Stadtteil Dagstuhl in der Stadt Wadern und erstreckt sich dabei auf die in der Gemarkung Dagstuhl, Flur 1 liegenden Parzellen mit den Nummern:

52/24, 51/126, 51/124 (Weg), 52/3 (TF Weg), 51/118, 52/21 (TF), 52/20 (TF), 51/122 und 51/123 (TF=Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,8 ha überplant.

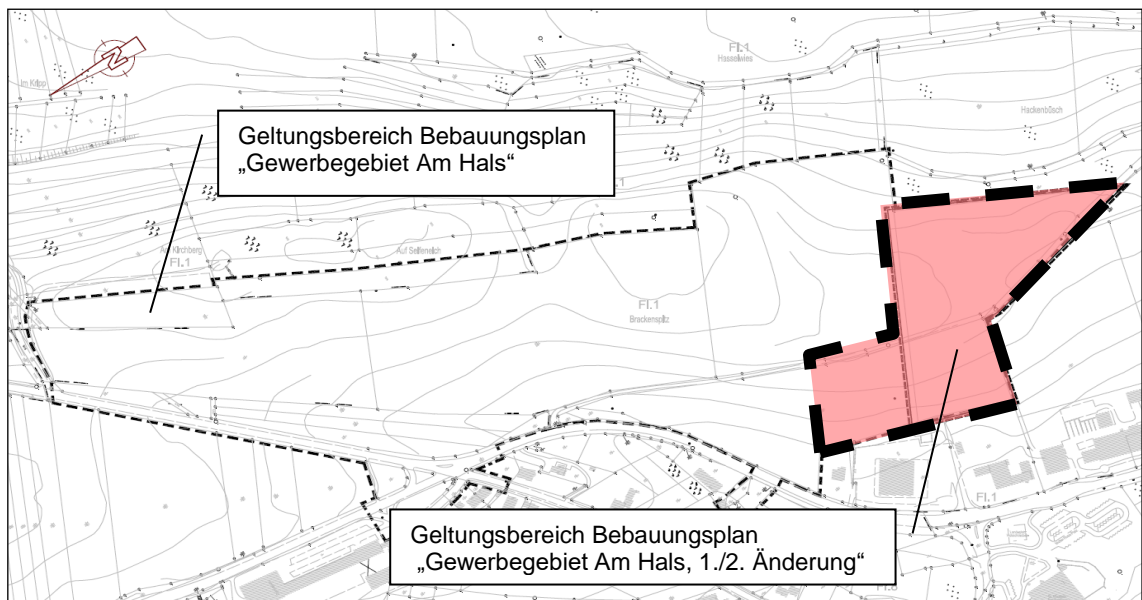


Abbildung 1: Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals, 1./2. Änderung“ (rote Flächendarstellung), o.M.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden: durch angrenzende Gewerbeflächen (rechtsgültiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals“/ „Gewerbepark Wadern“),
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft sowie daran (nördlich) angrenzende Waldflächen
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft und
- im Westen: durch gemischte Bauflächen, welche direkt an der Landstraße (L149) von Wadern in Richtung Nonnweiler liegen.

Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals“.

### 3. Bestandsbeschreibung

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

#### Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Wadern in der Gemarkung Dagstuhl und stellt eine Verdichtung des bestehenden „Gewerbegebietes Am Hals“ in südliche Richtung dar.

Im Norden grenzt die gewerbliche Bebauung des „Gewerbeparks Wadern“ an den Geltungsbereich. Im Westen wird das Gebiet durch ein angrenzendes Mischgebiet sowie die daran anschließende Landstraße (L149) von Wadern nach Nonnweiler begrenzt. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet jeweils an extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nordwestlich umfassende Bebauung ist stark durch die umliegende gewerbliche Nutzung bestimmt.

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals“ und ist derzeit maßgeblich als ökologische Ausgleichsfläche (E3) und Wegefläche definiert.

#### Naturraum

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

#### Gewässer

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



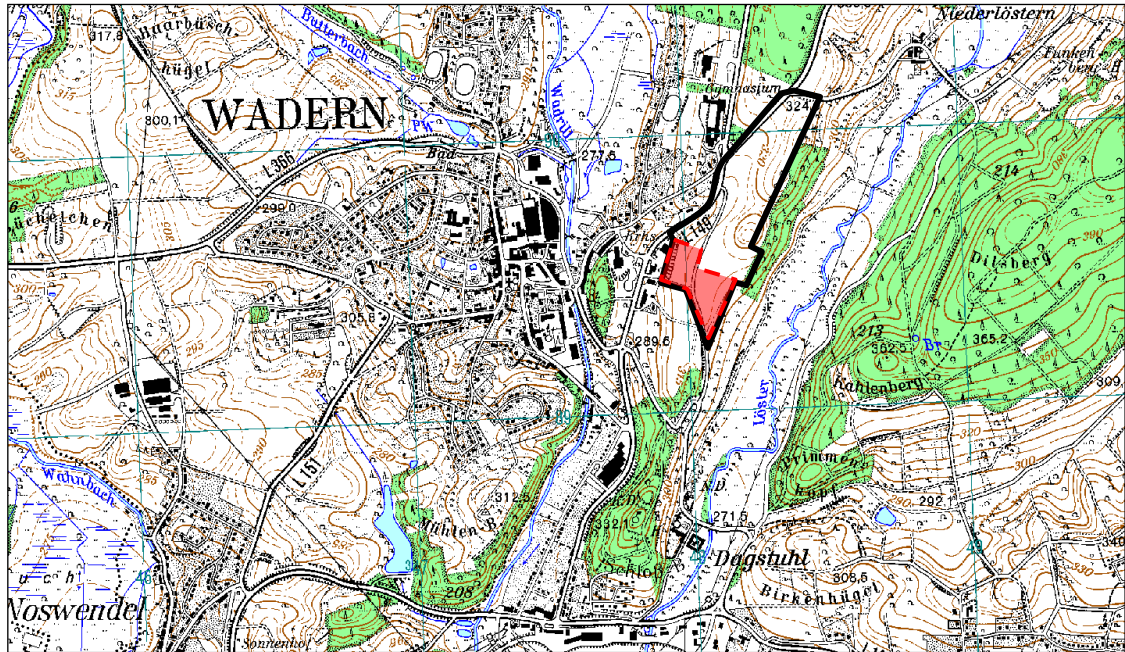


Abbildung 2: Auszug der Topographischen Karte, TK 25, mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz: Gewerbegebiet „Am Hals“, rot: Gewerbegebiet „Am Hals, 1./2. Änderung“) o.M.

Derzeit entwässert der größte Teil der geplanten Gewerbegebietsflächen dem natürlichen Gefälle folgend in die Wadrill.

### Topographie

Der Planbereich ist anthropogen überformt (vorterrassiert) und fällt leicht in südliche Richtung.

### Boden

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

### Vegetation und Ökologie

Die Vegetation und die ökologischen Sachverhalte betreffend, wird auf den „Beitrag zur Grünordnung“ (siehe Anlage) verwiesen.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planungen nicht betroffen.

### Erschließung

Der „Gewerbepark Wadern“ liegt an der L 149 (Nordsaarlandstraße) mit Anschluss an die A 1 Trier-Saarbrücken. Weiterhin verfügt er über eine gute Verkehrsanbindung an das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Wadern. Der Planbereich schließt sich südlich an die bestehende Erschließungsstraße „Im Gewerbepark“ an und ist entsprechend wie das bestehende Gewerbegebiet sehr gut örtlich wie überörtlich angebunden.

### **Städtebauliches Umfeld**

Der maßgebliche Teil des sich nördlich an den vorliegenden Planbereich anschließenden „Gewerbeparks Wadern“ ist bereits bebaut. Bei den Bauwerken handelt es sich um Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gewerblich genutzte Hallen und Lagergebäude. Die verbleibenden Freiflächen werden als Verkehrsflächen für die innere Erschließung sowie als Park- und Lagerflächen genutzt. Westlich (hangabwärts) schließen sich gleichermaßen unterschiedlich gewerblich genutzte Flächen an. Der Planbereich knüpft entsprechend an bestehende gewerbliche Quartiersstrukturen an.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz des „Gewerbeparks Wadern“ leistungsfähig gegeben.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt wie im bestehenden Gewerbepark im Trennsystem.

Die weiteren Versorger (Gas, Telekommunikation, Elektro, Gas) betreffend erfolgt der Anschluss an die Netze innerhalb des bestehenden „Gewerbepark Wadern“.

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

Das Planungsziel des Bebauungsplans „Gewerbepark Am Hals, 2. Änderung“ liegt in der Änderung der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme.

Der Ausgleich verbleibender Defizite soll nunmehr über die externe, anerkannte Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Magergrünland in den Gemarkungen Steinberg-Deckenhardt und Mosberg-Richweiler“ der Naturlandökoflächen-Management GmbH erbracht werden. Dazu ist die Änderung des entsprechenden Textteils des Bebauungsplans erforderlich.

Die Ziele und Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Hals“ und „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ bleiben dabei unverändert.

## **5. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 2. Änderung“ dient der textlichen Änderung der unter Kapitel 4 beschriebenen Ausgleichsmaßnahme. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht tangiert.

Die Entwicklung des Bebauungsplans kann entsprechend gem. BauGB § 13 erfolgen, da durch die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen werden.



Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht (Ausschluss großflächigen Einzelhandels in den textlichen Festsetzungen). Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann zusammenfassend die Entwicklung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ gem. § 13 BauGB erfolgen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach BauGB § 13 Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans entfallende Ausgleichsmaßnahme E3 (Entwicklung von Streuobstwiesen) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals“ sowie die durch die Ausweisung dieses Bereichs als Gewerbegebiet zusätzlich anfallenden Defizite werden zum größten Teil über externe Ausgleichsmaßnahmen beglichen. Für detailliertere Angaben wird auf das separate Dokument zur Grünordnung bzw. das Kapitel 8.2. *Grünordnerische Festsetzungen* verwiesen.

## 6. Planerische und rechtliche Vorgaben

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ ist demnach

zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt Umwelt, sowie Teilabschnitt Siedlung, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

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

## **6.1. Einpassung der Planung in die Gesamtplanung**

### **6.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

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

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

#### **6.1.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt**

Dem Planbereich sind gem. LEP Umwelt keine Flächenvorsorgen zugewiesen. Die benachbarten in räumlichem Abstand befindlichen Flächenvorsorgen werden durch die Planung nicht tangiert.

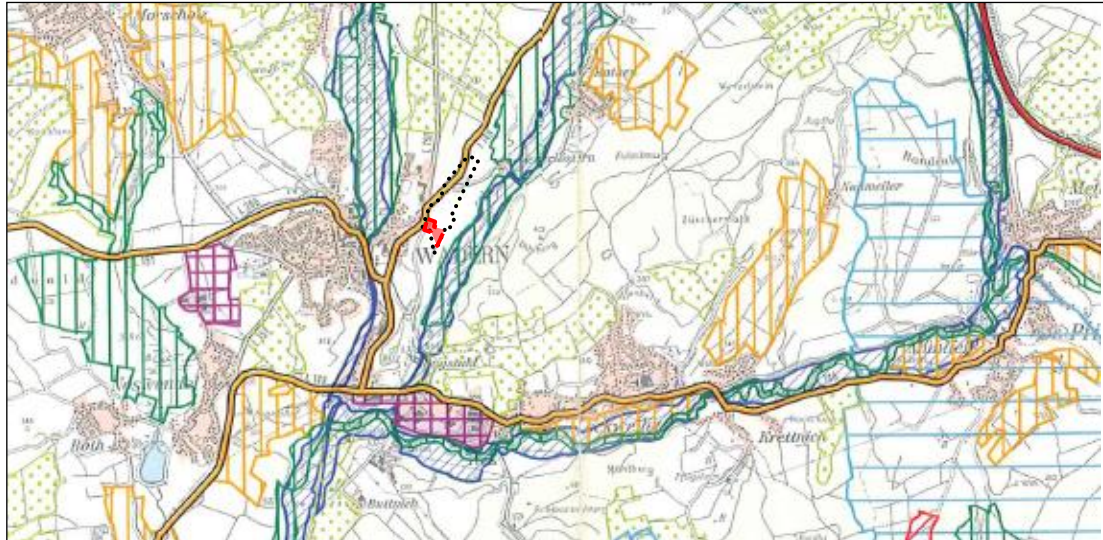


Abbildung 3: Auszug des LEP „Umwelt“, o.M., Quelle: Saarland, Ministerium für Umwelt.

Mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Umwelt ergeben sich keine Konflikte in Bezug auf Natur- und Landschaftsschutz, Wasser- und Hochwasserschutz.

Die Planung steht entsprechend in Einklang mit dem Landesentwicklungsplan Umwelt.

#### **6.1.1.2. Landesentwicklungsplan Siedlung**

Die vorliegende Planung des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Am Hals, 1. Änderung“ dient der Entwicklung von Gewerbeflächen.

Flächen des großflächigen Einzelhandels sind planungsrechtlich ausgeschlossen.

Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand der Planung.

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

#### **6.1.2. Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist das Plangebiet als Grünfläche und gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird der gesamte Bereich als Gewerbegebiet entwickelt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

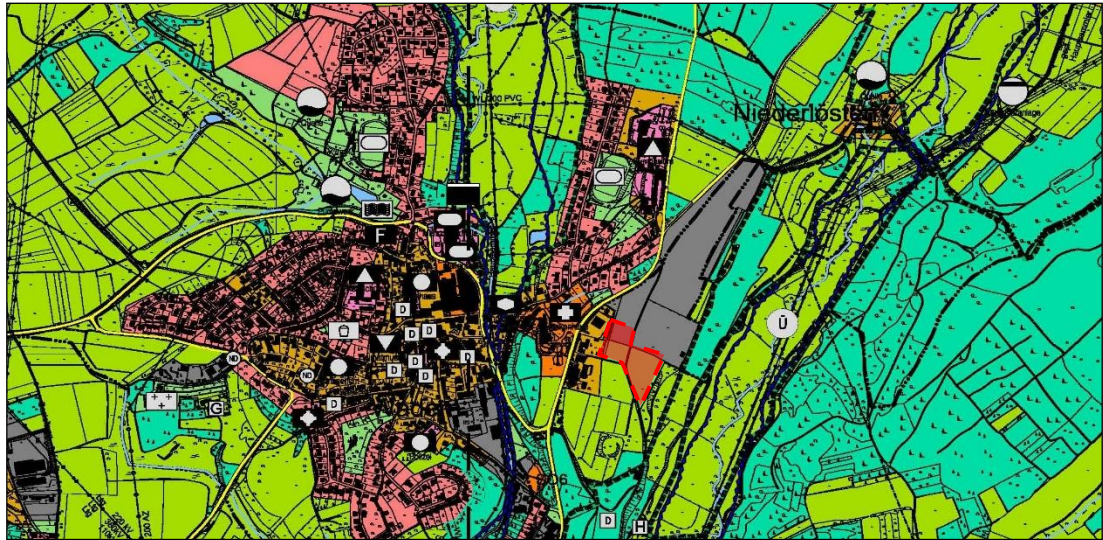


Abbildung 4: Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, o.M., Quelle: Stadt Wadern.

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

## 7. Naturschutz

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

Die Sachverhalte des Naturschutzes betreffend, wird auf den „Beitrag zur Grünordnung“ (siehe Anlage) verwiesen.

## 8. Planerische Grundsätze

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung mit Änderung der externen Ausgleichsmaßnahme/ Änderung Punkt 8.2.

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gesteuert, um eine geordnete Siedlungsstruktur sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 1 der BauNVO enthält die Grundregeln über die Bestimmung der Nutzungsart. Im Bebauungsplan können nach § 1 Abs. 3 BauNVO Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan werden auch die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Nutzungsarten für den Planbereich werden wie folgt festgesetzt:

#### Gewerbegebiet GE ( § 8 BauNVO )

a) zulässig sind gem. § 8 Abs.2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und Autohäuser,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,

c) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten.

#### Begründung:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus städtebaulichen Gründen werden jedoch verschiedene in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und der wirtschaftlichen Zielsetzung der Steigerung des Arbeitsplatzpotenzials.

Negativ zu bewerten ist auch der hohe Flächenbedarf größerer Einzelhandelsbetriebe und das damit einhergehende hohe Verkehrsaufkommen. Um die Attraktivität des Gewerbegebietes zu steigern und den ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit einer Vorortvermarktung/ eines Verkaufs anzubieten, sind Verkaufsstätten die den Betrieben zugeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150m<sup>2</sup> nicht überschreiten von dieser Festsetzung ausgenommen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe erfolgt zudem unter dem Aspekt der Sicherung der vorhandenen Kaufmärkte in Wadern. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da für diese



Einrichtungen andere, geeignete Flächen zur Verfügung stehen und diese Nutzungsarten sich nicht in die städtebaulichen Zielsetzungen des Gebietes einfügen.

Unter dem Aspekt der sich wandelnden Freizeitaktivitäten und geänderter Anforderungen an Sportanlagen werden Anlagen für sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Unter städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Aspekten stellt dies eine sinnvolle Planänderung dar.

### **8.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß. Als Bezugshöhe für Höhenbegrenzungen gilt die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte.

Die **Grundflächenzahl** darf ein Höchstmaß von **0,8** und die **Geschoßflächenzahl** ein Höchstmaß von **2,4** nicht überschreiten.

Die **Gebäudehöhe** ist mit max. **10,0 m** gegenüber der Straßenoberkante in der Grundstücksmitte begrenzt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

#### **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl im Gewerbegebiet ist



mit 2,4 festgesetzt und hat ihre Begründung im § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB.

**Begründung:**

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

**Gebäudehöhe**

Im Gewerbegebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Straße in der Grundstücksmitte bestimmt. Um die Baukörper in der Höhe zu begrenzen wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes die Gebäudehöhe durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (obere Gebäudekante) nach oben beschränkt.

**Begründung:**

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe wird einer Überprägung des Gebietes und des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung unterbunden.

**8.1.3. Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

**Begründung:**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der Baustruktur der angrenzenden Bebauung und gewährleistet damit die Anpassung des Planungsgebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung des Plangebietes.

**8.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**Begründung:**

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksgrenze den Vorgaben des schonenden Umgang mit Grund und Boden ( § 1 a Abs. 1 BauGB ) Rechnung getragen.

**8.1.5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs.1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**8.1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Begründung:**

Die Festsetzung der Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche hat seine Begründung im § 1 a Abs. 1 BauGB.

**8.1.7. Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße des Planbereichs wird an das vorhandene Straßennetz innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen und als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 6,0 m mit einseitigem Gehweg (2,50 m Breite) und einseitigem Grünstreifen (1,50 m Breite) ausgebaut. Die Fußwege innerhalb des Gebietes werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

**Begründung:**

Die Verkehrsflächen bestimmen die städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes und sind grundlegende Erschließungsvoraussetzung. Zur Sicherung des Verkehrsflusses ist die Straßenbreite innerhalb des Gebietes gleichmäßig

breit festgesetzt. Aufgrund des erhöhten LKW-Verkehrsaufkommens wird eine Trennung von Fußgängern und KFZ-Verkehr festgesetzt.

## 8.2. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich durchgeführt, planungsrechtlich festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b und den Eingriffen im Baugebiet zugeordnet gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 135 a bis c BauGB.

Die Beseitigung von Gehölzen zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres ist verboten.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen (Böschungflächen der Terrassen) unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB. Die Böschungflächen der Terrassen sind als Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste im Verband von 1.0\*1.5m anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Alle Stellflächen sind einzugrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen.

Die südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Biotopkatasters sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Baubedingtes Befahren, Betreten, Lagern von Material (Erdmassen, Baustoffe, etc.) oder Abstellen von Baumaschinen oder -fahrzeugen ist verboten.

Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

a) Bäume (Mindestpflanzqualität: H; StU 14-16 cm [Obst: StU 12-14 cm])

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus, Pyrus, Malus spec.</i>	Obsthochstämme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

*Tilia cordata*

Winterlinde

b) Sträucher (Mindestpflanzqualität: vStr, 100-125 cm):

*Cornus sanguinea*

Blutroter Hartriegel

*Corylus avellana*

Haselnuss

*Crataegus laevigata*

Zweigrifflicher Weißdorn

*Euonymus europaeus*

Pfaffenhütchen

*Lonicera xylosteum*

Rote Heckenkirsche

*Rosa canina*

Hunds-Rose

*Salix purpurea*

Purpur-Weide

Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans entfallende Ausgleichsmaßnahme E3 des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hals“ (Entwicklung von Streuobstwiesen) sowie die durch die Ausweisung als Gewerbegebiet zusätzlich anfallenden Defizite werden zum größten Teil über externe Ausgleichsmaßnahmen beglichen. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Nr.	Maßnahme	Parzelle
A1	Wiesenextensivierung	Gemarkung Wadrill; Flur 7; Nr. 20 (tlw.)
A2	Wiesenextensivierung	Gemarkung Dagstuhl; Flur 2; Nr. 32/29 (tlw.)
A3	Streuobstwiesen- und Heckenentwicklung	Gemarkung Lockweiler; Flur 14; Nrn. 171, 172, 174/2, 345/175 (tlw.)
A4	Naturnaher Waldumbau	Gemarkung Wadrill; Flur 11; Nr. 89/2 (tlw.)
A5	Streuobstwiese, extensiv	Gemarkung Büschfeld; Flur 7; Nr. 61/3 (tlw.)
A6	Strauchhecke, freiwachsend	innerhalb des Geltungsbereiches

Verbleibende Defizite werden über die externe, anerkannte Ökokontomaßnahme „Entwicklung von Magergrünland in den Gemarkungen Steinberg-Deckenhardt und Mosberg-Richweiler“ der Naturlandökoflächen-Management GmbH ausgeglichen.

Für detailliertere Angaben wird auf das separate Dokument zur Grünordnung verwiesen.

### **8.3. Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser in einem Schmutzwasserkanal aus PVC gesammelt und über den Mischwasserkanal an den Hauptsammler zur Kläranlage Dagstuhl abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in südliche Richtung in die Wadrill abgeleitet. Die Zwischenspeicherung/ Pufferung erfolgt in einem außerhalb des Planbereichs gelegenen Regenrückhaltebecken.

Die Anlagen zur Regenwasserableitung der Grundstücksflächen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus der Erweiterung des Gewerbegebietes in die Wadrill ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

### **8.4. Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Zur Sicherung der Umsetzung eines städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textliche Festsetzungen nachstehende Regelungen getroffen, welche die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke regeln.

#### **8.4.1. Gebäude**

Die Gebäude des Gewerbegebietes sind in Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt und einheitlich zu gestalten.

#### **8.4.2. Dachformen**

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30°, zulässig. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen.

#### **8.4.3. Fassaden/ Dacheindeckung**

Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Alle Fassaden mit einer Länge über 30 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben und Gebäudevorsprüngen.

#### **8.4.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sowie mit negativen Auswirkung auf den Verkehr auf der L.I.O. 149 sind unzulässig.

#### **8.4.5. Aufschüttungen/Abgrabungen**

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.5 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind nur mit Genehmigung der Stadt Wadern zulässig.

#### **Begründung:**

Die gestalterischen Festsetzungen werden für das Plangebiet getroffen, um eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine harmonische Angleichung der Gebäude untereinander und in Bezug auf das Landschaftsbild sichergestellt. Die Festsetzungen sind nur soweit getroffen, dass die gestalterische Freiheit der einzelnen Baugrundstücke nicht zu sehr eingeschränkt wird.

### **9. Hinweise und Empfehlungen**

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

Mutterboden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915/ 19731 ist in aktueller Fassung zu beachten (V1).

Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

Für den Planbereich bestehen keine Einträge im "Altlastenkataster". Im Falle des Antreffens von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend zu informieren (Tel: 0681 8500-0)

Tangential (östlich) des Planbereichs verläuft eine Gashochdruckleitung. Erforderliche Schutzstreifen und die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" sind zu beachten. Weiterhin führt eine stillgelegte Gashochdruckleitung durch den Planbereich. Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, ist der Leitungseigentümer bereit, den entsprechenden Abschnitt abzutrennen. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten müssen vom Bauherrn zu dessen Lasten durchgeführt werden.

Im Planbereich befinden sich Leitungen der energis-Netzgesellschaft mbh (Strom, Straßenbeleuchtung, Gas). Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch das Unternehmen sowie Abstimmung stattzufinden. Erforderliche Schutzabstände zu den Leitungen sind einzuhalten. Auf Grund des Leitungsverlaufs können mögliche Beschränkungen bei der Bebauung bestehen.



Es sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollte wider Erwarten Funde gemacht werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom. Bei Baumaßnahmen ist auf bestehende Anlagen zu achten; der Schutz und die Zugänglichkeit sind zu gewährleisten. Im Falle des Anschlusses des Erweiterungsbereichs an das Telekommunikationsnetz wird eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Unternehmen empfohlen.

## **10. Auswirkungen der Planung**

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

### **Siedlungsstruktur**

Die Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung“ stehen im räumlich im Kontext zu den bestehenden Gewerbeflächen des „Gewerbeparks Wadern“. Die an den Planbereich angrenzenden Flächen werden bereits jahrelang als Gewerbestandort genutzt und verfügen über alle Infrastrukturen. Durch die Planentwicklung ergeben sich unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten keine maßgeblichen Veränderungen, da der Planungsraum den bestehenden Gewerbebereich verdichtet bzw. untergeordnet erweitert.

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

### **Städtebau**

Die städtebauliche Situation bleibt durch die Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes im Grundsatz nahezu unverändert.

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

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

Unter dem Aspekt der sich wandelnden Freizeitaktivitäten und geänderter Anforderungen an Sportanlagen stellt das Zulassen von „Anlagen für sportliche Zwecke“ im Planbereich unter städtebaulichen, strukturellen und funktionalen

Aspekten eine sinnvolle Planänderung dar, von der keine negativen Auswirkungen ausgehen.

### **Landschaftsbild**

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

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

### **Erschließung und Verkehr**

Die Gewerbefläche „Am Hals“ ist durch Anbindung an die Landstraße L149 (Nordsaarlandstraße), die eine Verbindung zwischen der Stadt Wadern Wadern und Nonnweiler darstellt, sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit Anschluss an die Autobahn A1 Trier-Saarbrücken ist zudem eine gute Anbindung des Plangebietes an das über-örtliche Verkehrsnetz gegeben.

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

### **Naturschutzrechtliche Belange**

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Belange entstehen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Dies ist zum einen darin begründet, dass es sich beim Planbereich um einen an einen bestehenden angrenzenden Gewerbebestandort anschließenden Bereich handelt, zum andern darin, dass durch die Planung und die Begrenzung der Wirtschafts- und Tätigkeitsbereiche sich keine maßgeblichen Änderungen der Wirkungsfaktoren auf das Umfeld ergeben.

## **Boden**

Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung jedoch begrenzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden wird hier eine bestehende Gewerbefläche sinnvoll weiterentwickelt und verdichtet und auf die Inanspruchnahme neuer (extern gelegener) Flächen verzichtet.

## **Ökologie**

Die Planung dient der Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen. Der Entwicklungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hals“. In Anlehnung an diesen Bebauungsplan wird der aktuelle Planbereich als Gewerbegebiet entwickelt. Die Nutzungsstrukturen im Quartierbereich werden sich demzufolge nur unwesentlich ändern. Aus ökologischer Sicht sind keine wertgebenden Biotopstrukturen durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen betroffen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das ökologische Gefüge des Planbereichs samt seines Umfelds sich nicht maßgeblich verändern wird.

## **Klima**

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

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

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

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

## **Emissionen**

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

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

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

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

### **Wechselwirkungen**

Neben den Wirkungen die vom Standort ausgehen sind auch Wechselwirkungen, die auf das Gebiet einwirken zu betrachten; auf Grund der isolierten Lage des Planbereichs, seiner gewerblichen Nutzung sowie der räumlicher Distanz zu potenziellen Störquellen bzw. deren grundsätzlichem Fehlen, bestehen keine nachteiligen Wechselwirkungen zwischen dem Planbereich und seinem Umfeld.

### **Zusammenfassung**

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

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

## **11. Flächenbilanzierung**

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2,8 ha. Die Planung sieht die Entwicklung von ca. 2,15 ha als Gewerbefläche und von ca. 0,30 ha als Verkehrsfläche vor. Außerdem beinhaltet der Planbereich 0,35 ha ausgewiesene

private Grünfläche. Die Flächen befinden sich im Besitz der KEV Wadern; von einer kurzfristigen Umsetzung der Maßnahme ist entsprechend auszugehen.

## 12. Verzeichnisse

\* Übernahme aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hals, 1. Änderung

### Abbildungen

Abbildung 1:

Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hals, 1./2. Änderung“ (rote Flächendarstellung), o.M.

Abbildung 2:

Auszug der Topographischen Karte, TK 25, mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz: Gewerbegebiet „Am Hals“, rot: Gewerbegebiet „Am Hals, 1./2. Änderung“) o.M.

Abbildung 3:

Auszug des LEP „Umwelt“, o.M., Quelle: Saarland, Ministerium für Umwelt.

Abbildung 4:

Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern, o.M., Quelle: Stadt Wadern

### Anlage:

Beitrag zur Grünordnung