

# Dickenwald, 11. BA

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes  
im Ortsteil Saarwellingen der Gemeinde Saarwellingen

ENTWURF

03.04.2024

KERN  
PLAN 

# Dickenwald, II. BA, 4. Änderung

## Im Auftrag:

Gemeinde Saarwellingen  
Schlossplatz 1  
66793 Saarwellingen

## IMPRESSUM

Stand: 03.04.2024

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

Paula Dietz, 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Saarwellingen ist ein für Gewerbe- und Industriebetriebe hoch attraktiver Standort. Eine Produktionsstätte von „Ludwig Schokolade“ befindet sich bereits in der Gemeinde. Nunmehr besteht Erweiterungsbedarf.

Es ist beabsichtigt, im unmittelbaren Umfeld eines bestehenden Betriebsgeländes durch weitere Hallen das Betriebsgelände zu erweitern. Konkret wird der Neubau auf einer bislang überwiegend unbebauten Fläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes geplant. Die Fläche ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Jedoch ist in diesem Bereich keine überbaubare Fläche vorgesehen.

Aus diesen Gründen bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“.

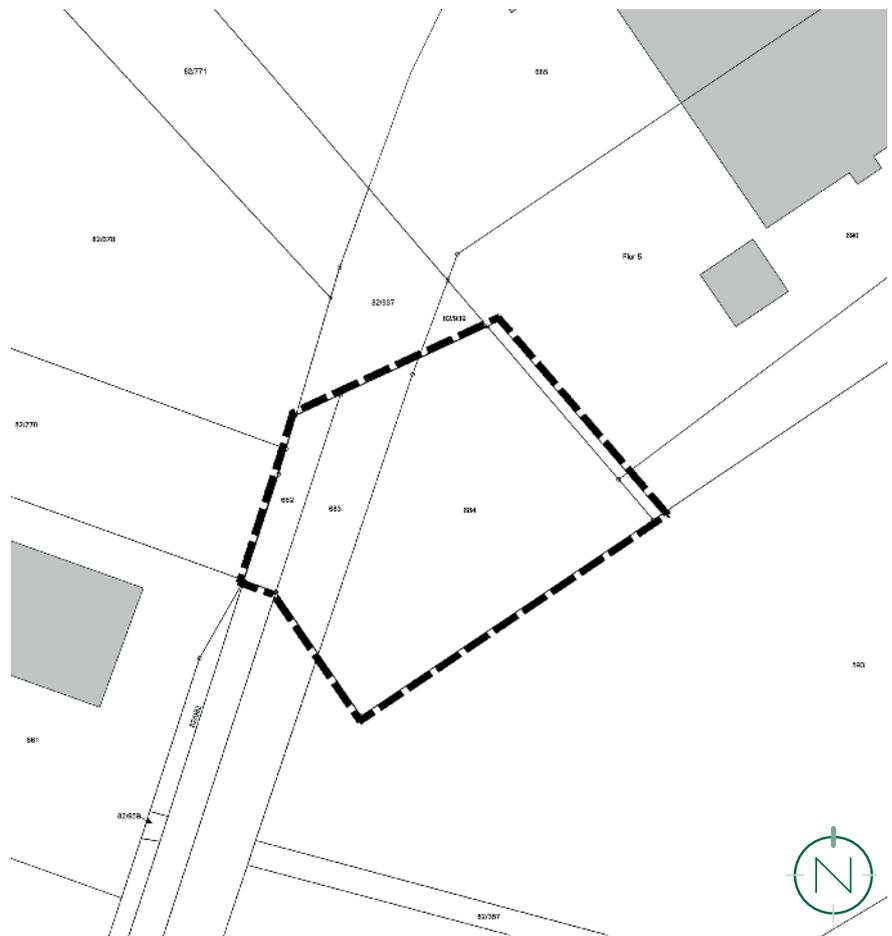
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ (1989) sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ (2008) lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ bleiben hiervon unberührt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.320 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart, Flächennutzungsplan

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.



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



Blick ins Plangebiet

Die Bebauungsplan-Änderung dient lediglich der Anpassung der überbaubaren Fläche. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die überbaubare Fläche wird lediglich auf die bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche erweitert. Insgesamt werden demnach die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan auch als aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, einzustufen.



Forstwirtschaftsweg innerhalb des Plangebietes

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Saarwellingen der Gemeinde Saarwellingen zwischen der Alfred-Nobel-Straße und dem Campus Nobel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch das Firmengelände der Firma „Ludwig Schokolade“,
- im Süden durch Waldflächen mit einer Wasserfläche sowie
- im Westen durch Gehölzstrukturen und durch ein dahinter angrenzendes Firmengelände.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Umfeld von Gewerbebetrieben im Nordwesten von Saarwellingen, die sich aktuell als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern darstellt. Die Fläche wird von einem Forstwirtschaftsweg gequert. Der Forstwirtschaftsweg soll bestehen bleiben.

Die Fläche wird von einem Bachlauf gequert, der im Bereich des Betriebsgeländes nahezu vollständig verrohrt ist.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch andere Gewerbebetriebe geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich größere Waldflächen rund um den Campus Nobel.

Die Eigentumsverhältnisse haben keine Auswirkung auf die Planung. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird veräußert.

## Verkehrsanbindung und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Alfred-Nobel-Straße erschlossen. Über die B 269 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (ca. 3 km zur BAB 8, AS 12 Nalbach). Im Übrigen erfolgt die Erschließung intern.

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © LVGL ONL 3527/2024; Bearbeitung Kernplan GmbH

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisterne) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen Regenwasserkanal dem Bachlauf bzw. der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

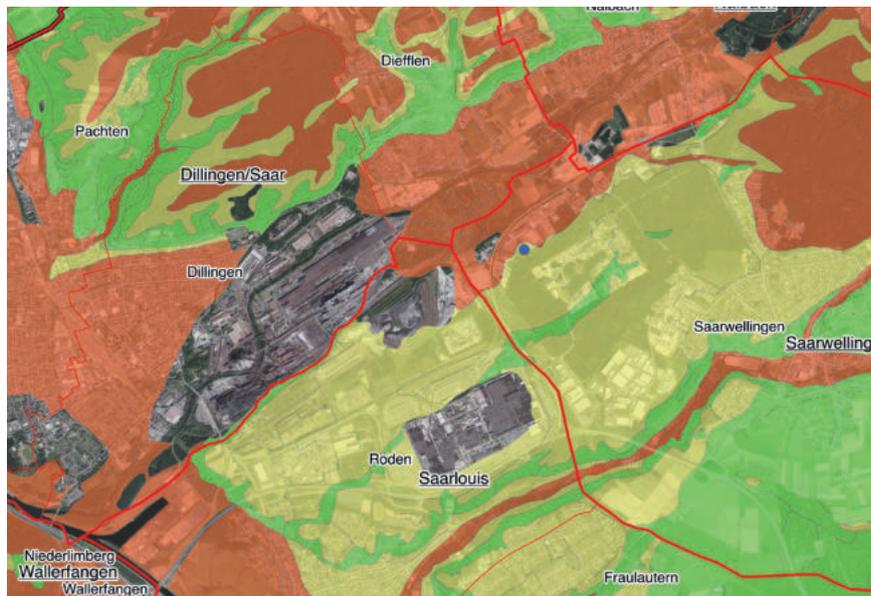
Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.03.2024)

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

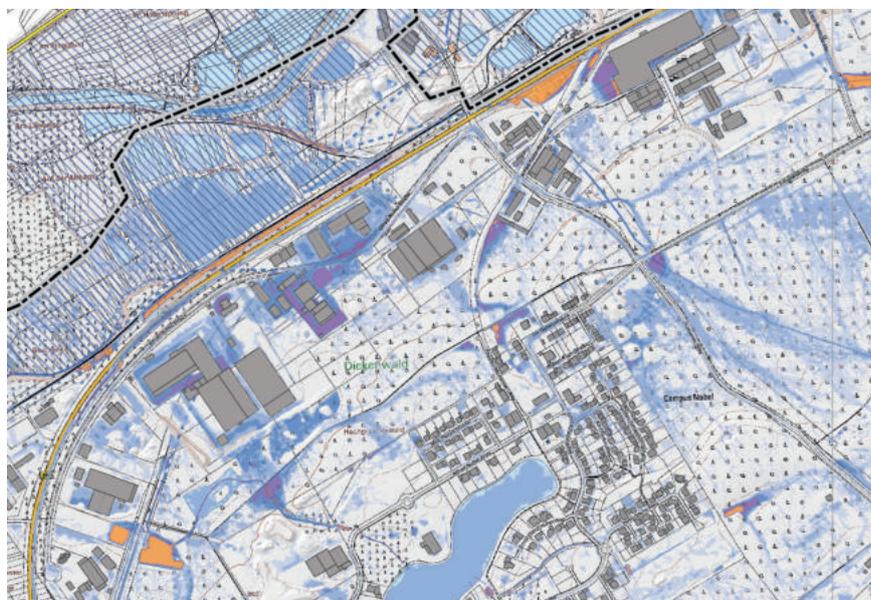
## Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Saarwellingen können im Falle eines Starkregeneignisses (hN = 53,7 mm, T = 100 a, D = 1h) Wassertiefen bis zu 0,3 m innerhalb des Geltungsbereiches auftreten. Ggf. sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z.B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz).

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.03.2024)



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte Ortsteil Saarwellingen (hN = 53,7 mm, T = 100 a, D = 1h); Quelle: Schweitzer Ingenieure, Am Staden 27, 66121 Saarbrücken, Gemeinde Saarwellingen

zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregeneignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Randzone des Verdichtungsraum, nicht achsengebunden, Grundzentrum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen („Saarwellingen - Dickenwald“): entspricht dem Planvorhaben</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet liegt im Regionalpark Saar. Hiermit sind jedoch keine restriktive Wirkungen verbunden.</li> <li>Das Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2009 stellt die Fläche als Sicherung (historisch) alter Waldstandorte und als Stadt- und Parkwälder im Verdichtungsraum dar.</li> <li>Darüber hinaus liegen keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für das Plangebiet vor.</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzfachliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>südlich direkt angrenzend Landschaftsschutzgebiet (LSG-L_3_06_18)</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Eine Auswertung der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) ergibt folgende Ergebnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. Südöstlich grenz das Landschaftsschutzgebiet L 3.06.18 des Landkreises Saarlouis in einer Entfernung von 15 m an den Geltungsbereich an. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten.</li> </ul>

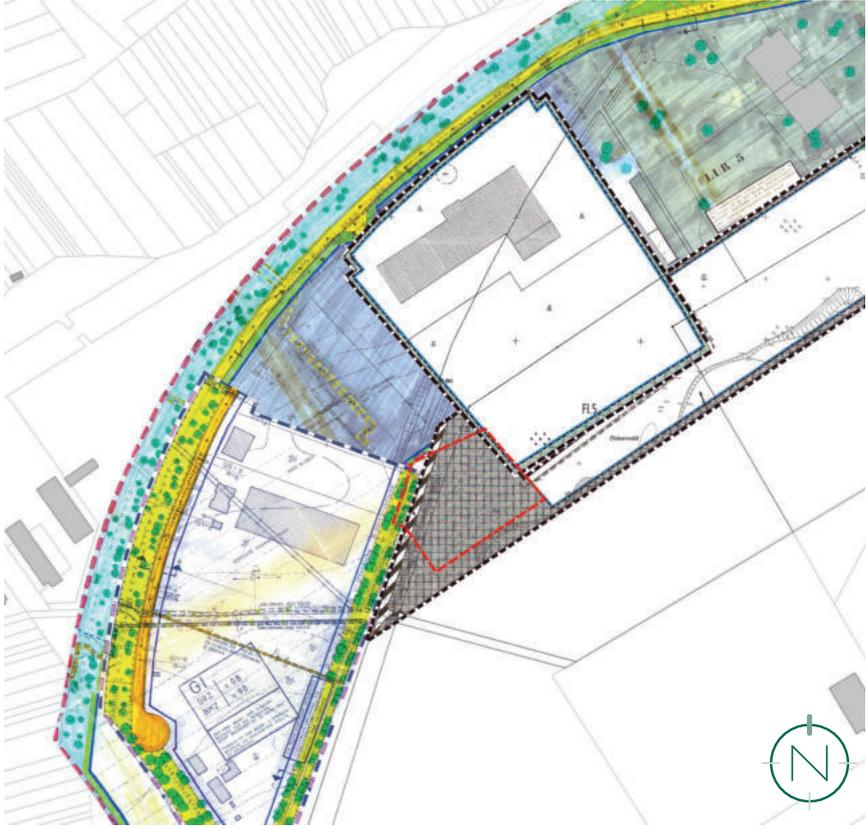
Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="587 219 1452 824"> </div> <p data-bbox="587 824 1042 853">Lage des Geltungsbereiches zum Landschaftsschutzgebiet</p> <ul data-bbox="587 875 1452 1243" style="list-style-type: none"> <li>• Das Vorhaben befindet sich außerhalb des mit Verordnung vom 01.03.2007 (geändert durch die Verordnung vom 30.07.2010) ausgewiesenen „Naturpark Saar-Hunsrück“.</li> <li>• Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen.</li> <li>• Vom Vorhaben sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope betroffen. Südöstlich grenzt der Biotop GB-6606-0054-2019 in einer Entfernung von 15 m an den Geltungsbereich an. Dabei handelt es sich um einen Teich (yFF0) mit feuchtem nassem Saum (KA0), der in einen Waldbestand eingebettet ist. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des geschützten Biotops ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten.</li> </ul> <div data-bbox="587 1261 1452 1865"> </div> <p data-bbox="587 1865 1198 1895">Lage des Geltungsbereichs zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen</p> <ul data-bbox="587 1917 1452 2011" style="list-style-type: none"> <li>• <u>Netz „Natura 2000“ gemäß §§ 31 bis 36 BNatSchG</u> Vom Vorhaben sind keine FFH-Gebiete betroffen. Auch Fernwirkungen auf FFH-Gebiete können ausgeschlossen werden.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vom Vorhaben sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen. Südöstlich grenzt der Lebensraumtyp BT-K-6606-007-2019 in einer Entfernung von 10 m an den Geltungsbereich an. Dabei handelt es sich um einen Hainsimsen-Buchenwald (9110). Eine nachhaltige Beeinträchtigung des geschützten Biotops ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten.</li> </ul>  <p>Lage des Geltungsbereichs zu den FFH-Lebensraumtypen</p>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten. Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen die besonders bzw. streng geschützten Arten (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten</p>	<p><u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <p>Aktuell ist der Planungsbereich mit einem Gehölzjungwuchs aus Eiche (<i>Quercus spec.</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) und Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) bewachsen. Die lückige Strauch- und Krautschicht wird von der Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) dominiert.</p> <p>Südlich schließt sich an den Geltungsbereich ein Waldteich an.</p>  <p>Weg mit Gehölzjungwuchs</p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 824 890 853">Geltungsbereich mit Gehölzjungwuchs</p>  <p data-bbox="587 1480 890 1509">Geltungsbereich mit Gehölzjungwuchs</p>

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 824 1002 853">Geschützter Biotop außerhalb des Geltungsbereiches</p> <p data-bbox="587 875 863 904"><u>Bestehende Vorbelastungen</u></p> <ul data-bbox="587 913 1453 1081" style="list-style-type: none"> <li>• Direkt angrenzend liegt ein bestehendes Betriebsgelände mit hohem Grad an voll- und teilversiegelten Flächen, wodurch die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere dort stark herabgesetzt ist.</li> <li>• Auf dem Betriebsgelände gibt es einen regelmäßigen Fahrverkehr mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen.</li> </ul> <p data-bbox="587 1104 919 1133"><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u></p> <p data-bbox="587 1142 1453 1238">Ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG kann aufgrund der betroffenen Biotoptypen und der Vorbelastung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p data-bbox="587 1261 647 1290"><u>Vögel</u></p> <p data-bbox="587 1299 1453 1462">Die Gehölze im Geltungsbereich stellen einen Lebensraum für allgemein häufige Vogelarten mit Bindung an Wald und Offenland dar. Zu dieser Gruppe gehören u.a. Amsel (<i>Turdus merula</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Kleiber (<i>Sitta europea</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>), Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>), Elster (<i>Pica pica</i>), Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>).</p> <p data-bbox="587 1471 1453 1597">In der Regel bauen diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu. Die Lärmempfindlichkeit ist eher gering, da viele Arten bis in den Siedlungs- und Verkehrsbereich vordringen. Es handelt sich um ungefährdete Arten, die im gesamten Saarland regelmäßig und z.T. in hohen Bestandsdichten vorkommen.</p> <p data-bbox="587 1606 1453 1702">Das Tötungs- und Verletzungsrisiko liegt durch das Vorhaben bei diesen häufigen Vogelarten im Rahmen der allgemeinen artspezifischen Mortalität. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.</p> <p data-bbox="587 1711 1453 1928">Durch Rodungen bzw. Rückschnitt von Gebüsch und Einzelbäumen im Geltungsbereich werden in geringerem Umfang potenzielle Fortpflanzungsstätten von Vogelarten des Halboffenlandes bzw. des Waldes beansprucht. Aufgrund der Flexibilität der häufigen und kommunen Vogelarten ist ein Ausweichen in die unmittelbar angrenzenden Lebensräume möglich, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten ist. Die ökologische Funktionalität des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Fledermäuse</u>            Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Tieren kann durch die Vorgaben zur Rodung (innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen) ausgeschlossen werden. Die innerhalb des Baufeldes vorhandenen Gehölze sind für eine Überwinterung von Fledermäusen ungeeignet, so dass eine Betroffenheit von potenziellen Winter- oder Übergangsquartieren nicht gegeben ist.            Zudem liegt das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch das Vorhaben im Rahmen der allgemeinen artenspezifischen Mortalität. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Sonstige Arten</u>            Insgesamt werden durch die Maßnahme keine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,</li> <li>• regelmäßige Brutvogelarten im Saarland nach dem Atlas der Brutvögel des Saarlandes (BOS et al. 2006: S. 72 ff; Erhebungszeitraum 1996-2000), sowie Fortschreibungsdaten des ZfB,</li> <li>• Rastvögel des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Gefährdete Zugvögel (Rastvögel) i.S. des Artikels 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,</li> <li>• restlichen, nach BNatSchG streng geschützten Arten</li> </ul> erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	Durch das geplante Projekt kommt es zu keinem Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 (3) BNatSchG oder Arten gemäß § 19 (2) BNatSchG hat, da die relevanten Lebensräume und Arten im Geltungsbereich nicht vorhanden sind. Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich.
<b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>	
	Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind bei möglichen Rodungen von Gehölzen die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</li> </ul>  <p>Quelle: Gemeinde Saarwellingen</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ aus dem Jahr 1989 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ aus dem Jahr 2008 lediglich durch die getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ bleiben hiervon unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relevante Festsetzungen, die für das Plangebiet übernommen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet (GE)</li> <li>• Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>• Baumassenzahl (BMZ)</li> <li>• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Forstwirtschaftsweg</li> </ul> </li> </ul>  <p>Quelle: Gemeinde Saarwellingen</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ bleiben hiervon unberührt.

Die Begründung beschränkt sich daher auf die Festsetzungen, die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ (1989) und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ (2008) abweichen.

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 14 BauNVO

### Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

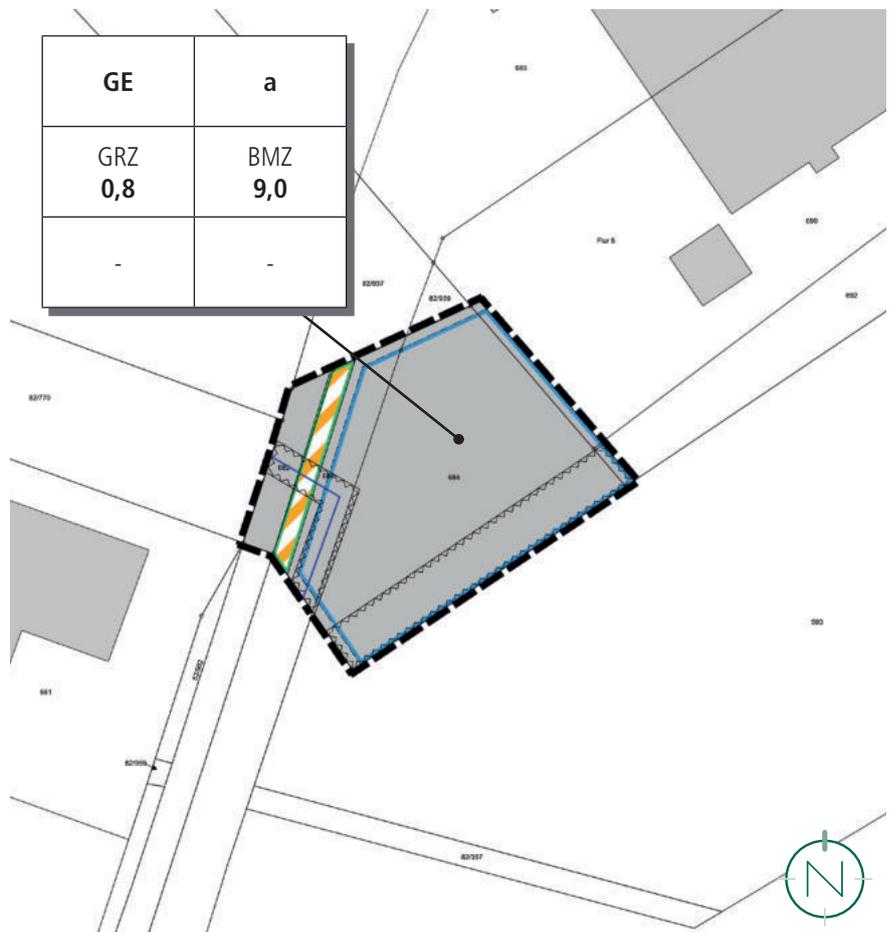
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Ergänzung der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb wie in der Umgebung und im bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Festsetzungskatalog der rechtskräftigen Bebauungspläne für den Geltungsbereich der 4. Änderung wird übertragen und an die aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten weiterhin gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Aufgrund der Lage im gewerblichen Vorranggebiet wird darüber hinaus Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen.

Als Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss in gewerblichen Vorranggebieten sieht der Landesentwicklungsplan die sog.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

„Handwerkerregel“ vor: „Davon ausgenommen werden kann so genannter Handwerkshandel (...), sofern die Verkaufsstätten dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb direkt zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind.“ Hiervon soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

Einzelhandel ist in konzentrierter Form, als Zentrum des öffentlichen Lebens, im Ortskern Saarwellingen anzusiedeln. Die Lage des Bebauungsplangebietes erfüllt diesen Wunsch für die Nutzung nicht, weshalb sie hier unzulässig ist.

Vergnügungsstätten, 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) werden in der Änderung des Bebauungsplanes noch wie vor ausgeschlossen.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gem. § 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 von 0,8 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet und ist aus dem bestehenden Bebauungsplan für die Nachbargrundstücke übernommen.

## Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die gewählte Baumassenzahl von 9,0 liegt leicht unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (10,0) für ein Gewerbegebiet und ist ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan für die Nachbargrundstücke übernommen.

## Bauweise

Gem. § 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.

Für das Gewerbegebiet wird, abgeleitet aus der Bestandssituation und dem bestehenden Bebauungsplan, eine abweichende Bauweise vorgesehen. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m sowie Grenzbebauung zulässig. Dies ermöglicht v.a. ein direktes Anschließen an den Bestand.

## Überbaubare Grundstücksfläche

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

## Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung; hier: Forstwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes bestehende Forstwirtschaftsweg wird im Bestand übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Forstwirtschaftsweg festgesetzt.

## Wasserfläche; hier: Dickenwaldbach

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Teilflächen des „Dickenwaldbachs“ werden als Wasserflächen festgesetzt und damit im Bestand übernommen.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

# 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 Änderung 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

## 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 die Änderung des Bebauungsplanes 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, in-

dem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird wie bereits im bestehenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Grundsätzlich ist die Fläche bereits heute gewerblich nutzbar. Es bestehen keine Unterschiede zwischen den Nutzungskatalogen.

Damit rückt die gewerbliche Fläche auch nicht näher als vorher an die Wohnnutzung heran. Mit der jetzigen Änderung wird lediglich durch Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen eine Bebauung mit Hallen, etc. ermöglicht.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzung durch die vorliegende Planung sind demnach nicht zu erwarten. Ebenso verhält es sich umgekehrt.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Das Plangebiet liegt inmitten eines bebauten Gewerbegebietes. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dickenwald, II. BA“ ermöglicht zudem bereits ein Hinzufügen von neuen Gebäuden in den Bestand. Diese Möglichkeit wird nun lediglich erweitert.

Durch die Übernahme der bestehenden Festsetzungen für das angrenzende Gewerbegebiet wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden. Zudem bleibt die Eingrünung im Umfeld erhalten.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

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

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter

Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

### Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Da es sich aufgrund der Gebietsgröße um eine untergeordnete Neuversiegelung im Gewerbegebiet handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Im Hinblick auf Starkregen gilt: „Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.“

Auf das Starkregenkonzept der Gemeinde und die damit verbundene Empfehlung bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen wird in den Bebauungsplanunterlagen hingewiesen.

### Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Gewerbe- und Industrieflächen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

## **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Belange 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.

Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen trägt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Rechnung. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot ermöglicht bzw. vorhandene Arbeitsplätze gesichert.

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

Das Plangebiet ist über die Alfred-Nobel-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die interne Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen wird über die Alfred-Nobel-Straße aufgenommen bzw. handelt es sich um bereits vorhandenen gebietsinternen Verkehr. Der ruhende Verkehr wird gebietsintern untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Alfred-Nobel-Straße durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

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 private Belange**

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Die Änderung trägt unter anderem der optimalen Nutzung des Plangebietes Rechnung.

## **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 die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eingestellt.

## **Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes**

- Erweiterung der überbaubaren Fläche zur optimalen Nutzung des Plangebietes, Ausnutzung vorhandener Flächenreserven statt Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich
- Planung schafft Voraussetzung zur Sicherung von Arbeitsplätzen
- keine Auswirkungen auf die Umweltbelange
- keine Auswirkungen auf Belange der Ver-/Entsorgung
- keine Auswirkungen auf Verkehr / Erschließung

## **Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Belange bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplans sprechen.

## **Fazit**

Im Rahmen der Änderung des 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 Saarwellingen zu dem Ergebnis, dass der Änderung der Planung nichts entgegensteht.