

# 2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße

Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Ensdorf

ENTWURF

26.02.2026



K E R N  
P L A N

# FNP-Teiländerung

## 2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße

Im Auftrag:



Gemeinde Ensdorf  
Provinzialstraße 101a  
66806 Ensdorf

## IMPRESSUM

Stand: 26.02.2026

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph  
Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Lisa Detzler, M.Sc. Umweltplanung und Recht

### 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.

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	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	11
Anlage: Umweltbericht	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Gemeinde Ensdorf plant aufgrund des konkreten Investitionsbedarfs eines ansässigen Betriebes die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „An der Schwalbacher Straße“. Der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan teil zu ändern.

Hierzu wurde bereits 2018 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Aufgrund der Einwände während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan plant der Vorhabenträger anstelle einer größeren Erweiterung nach Osten, nun die Inanspruchnahme von Flächen in Richtung Süden und nur noch kleinerer Teilflächen im Osten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf stellt für die neugeplante Erweiterungsfläche eine geplante Fläche für Wald, eine geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine geplante Fläche für die Neuordnung eines Landschaftsschutzgebietes dar. Aus diesem Grund wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,4 ha.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist nicht für den kompletten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wird die ARK Umweltplanung und -consulting, Piesbacher Straße 40, 66701 Beckingen, beauftragt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Randlage der Gemeinde Ensdorf, südlich der Straße „Auf Haid“, welche anknüpft an die Straße „Am Schwalbacher Berg“ (L.I.O. 139), die in östlicher Richtung zur Gemeinde Schwalbach führt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten, Osten, Süden und Südwesten durch bewaldete Flächen,
- im Nordwesten und Norden durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet „An der Schwalbacher Straße“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich als bewaldete Fläche dar.

Die nordöstliche, östliche, südliche und südwestliche Umgebung des Plangebietes ist durch mit Gehölzstrukturen versehene Grün- und Waldflächen geprägt. Nördlich und nordwestlich prägt das bestehende Gewerbegebiet die Umgebung.

## Zielsetzung der Gemeinde Ensdorf

Die Gemeinde Ensdorf plant die nach Südosten gerichtete Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „An der Schwalbacher Straße“.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Jahre 2018 wurde bereits eine Erweiterungskonzeption des ansässigen Betriebs erarbeitet, welche eine größere Ausdehnung der gewerblichen Baufläche zum Ziel hatte, als die aktuelle Planung: Östlich der vorhandenen Betriebsfläche sollten größere Lager- und Abstellflächen entstehen.

Aufgrund der Einwände während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan (Abstand Wohnbebauung zur L 139, Umfang der Waldanspruchnahme, etc.) und aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit plant der Vorhabenträger nun eine Erweiterung in Richtung Süden und noch kleinerer Teilbereiche im Osten.

Die Betrachtung von weiteren Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es ist konkret die standortgebundene Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geplant.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

- Der westlich und nördlich angrenzende Bereich des Plangebietes ist bereits durch seine langjährige gewerbliche Nutzung vorgeprägt.
- Die Umsetzung des Vorhabens am geplanten Standort steigert die Auslastung und Effizienz der vorhandenen gewerblichen Nutzung.
- Es sind keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich.
- Die Erweiterungsfläche zeichnet sich darüber hinaus durch ihre Lage aus, die eine Minimierung der Nutzungskonflikte gegenüber einer Neuausweisung an anderer Stelle und damit eine größtmögliche Verträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet.

## Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.



Orthofoto mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Ensdorf; Kernzone des Verdichtungsraums
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt</li> <li>(G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt</li> <li>größtenteils nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche mit überwiegend Gewerbe (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. Landschaftsprogramm ist der Bereich südlich und östlich des Geltungsbereiches als Erweiterung der bestehenden LSG-Fläche vorgesehen, wobei aufgrund maßstäblicher Ungenauigkeiten nicht abgeschätzt werden kann, ob dies den östlichen Teil des Geltungsbereiches noch einschließt oder nicht. Inwiefern dieser Vorschlag angesichts der durch die rechtliche Sicherung der NATURA 2000-Gebiete komplett geänderten Neuordnungskulisse der Landschaftsschutzgebiete noch weiterhin vorgesehen ist, bleibt unklar. Die naturschutzfachlich begründete Grenze der Siedlungsentwicklung verläuft jedenfalls am Außenrand des Erweiterungsbereiches.</li> <li>Die genannte Teilfläche wird als Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Damit bestehen aus der Sicht des Landschaftsprogrammes für den gesamten vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nachvollziehbaren, naturschutzfachlich begründbaren Einschränkungen.</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange (Quelle: ARK, Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Dr. J. Weyrich)</b>	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Planbereich liegt weder innerhalb von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) noch innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG</li> <li>ca. 25m südwestlich des Geltungsbereiches beginnt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes L 3 09 30 1 (VO über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Saarlouis v. 31. März 1977, Abl. d. S. 1977, Nr. 19: S. 1977ff.); Verbote oder erlaubnisbedürftige Maßnahmen sind durch das Vorhaben nicht betroffen; gem der Darstellung im Landschaftsprogramm ist der Bereich südlich des Betriebsstandortes einschließlich der geplanten Erweiterung Bestandteil der Neuordnungskulisse der Landschaftsschutzgebiete, inwiefern dieser Vorschlag angesichts der durch die rechtliche Sicherung der NATURA 2000-Gebiete komplett geänderten Neuordnungskulisse der Landschaftsschutzgebiete noch weiterhin vorgesehen ist, bleibt unklar</li> <li>das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet „Wiesenlandschaft zwischen Hülzweiler und Schwalbach“ (6606-306) liegt ca. 1,5 km östlich der Planungsfläche; direkte Wirkungen in das Gebiet sind aufgrund der großen Entfernung auszuschließen; als Art des Anhangs II der FFH-RL ist der Große Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>) gemeldet, für den die Habitatvoraussetzungen (offene Nasswiesen/-brachen und Säume) im Planungsbereich fehlen; von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes kann daher ausgegangen werden; eine nähere Betrachtung n. Art. 6 FFH-RL und §§ 34ff. BNatSchG ist nicht erforderlich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) weist für den Planungsbereich und das unmittelbare Umfeld (<math>r &lt; 1</math> km) keine Funddaten planungsrelevanter Arten auf</li> <li>• von Weicherding wurde im Jahr 2002 die Mauereidechse im Bereich des Ensdorfer Bahnhofs nachgewiesen</li> <li>• unter den älteren Nachweisen aus dem ABSP sind im Umfeld lediglich einzelne an sandige Standorte angepasste Pflanzenfunde (<i>Aira caryophyllea</i>, <i>Vulpia bromoides</i>, <i>Corynephorus canescens</i>, <i>Teesdalia nudicaulis</i>) und Heuschreckenarten (<i>Oedipoda caerulea</i>, <i>Chorthippus mollis</i>, <i>Decticus verrucivorus</i>, <i>Sphingonotus caeruleus</i>, <i>Platycleis albopunctata</i>) belegt, die 3 letztgenannten Arten sind in der Roten Liste der BRD als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft, ihr aktuelles Vorkommen ist jedoch sehr fraglich und kann für den vollständig mit Gehölzen bewachsenen Erweiterungsbereich des Betriebes und auch für das bestehende Betriebsgelände ausgeschlossen werden</li> <li>• das an den Geltungsbereich südlich und östlich angrenzende verbuschende bzw. größtenteils bereits bewaldete Areal (Wald i.S.d. LWaldG) ist als Fläche des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes registriert (ABSP 6606-0068), sie wird beschrieben als „ehemalige Sandgruben und Brachflächen mit kleinflächigen Sandrasen“ (Bewertungsstufe 3, regionale Bedeutung); die für die Ausweisung der Fläche maßgeblichen wertgebenden Sandrasen und Silbergrasfluren sind weitgehend verschwunden bzw. nur noch rudimentär im östlichen Teil der ABSP-Fläche vorhanden</li> <li>• der Betriebsstandort einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche liegt bis auf randliche maßstäblich bedingte Unschärfen außerhalb der ABSP-Fläche</li> <li>• keine im GeoPortal als FFH-Lebensraum oder als n. § 30 BNatSchG geschützte Fläche betroffen</li> <li>• die geplante Erweiterungsfläche ist mit einer Ausgleichsmaßnahme aus dem DSK-Rahmenbetriebsplan belegt und muss mit dem Träger der Maßnahme dahingehend abgestimmt werden; sollte das anvisierte Planungsziel noch nicht erreicht sein, dann ist dies bilanziell i. S. d. Eingriffsregelung zu berücksichtigen, indem der anvisierte Zielzustand als Bestandswert angesetzt wird</li> </ul>
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</b>	

# Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

## Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Im Übrigen wurden die Darstellungen in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes übernommen. Hier wurden, wenn erforderlich, redaktionelle Änderungen vorgenommen (z.B. Fortführung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, etc.).

### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

### Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

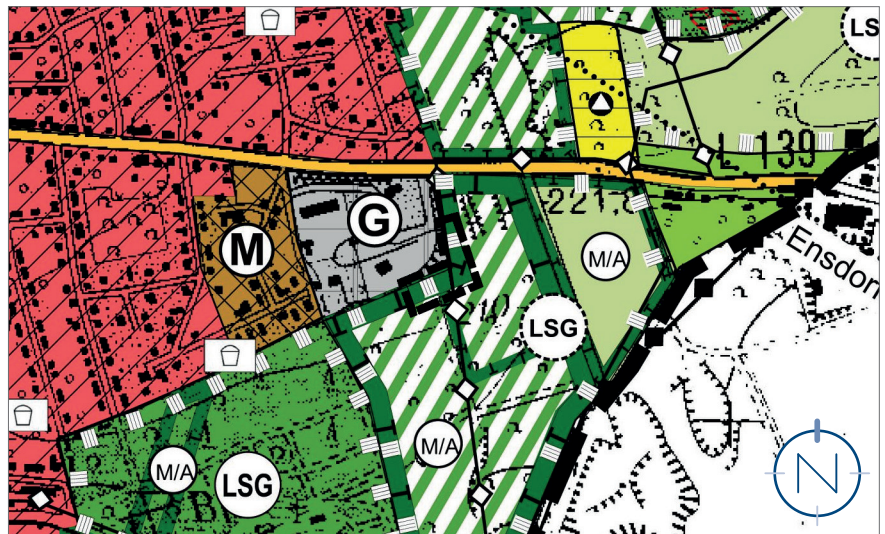
Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Bereich der Teiländerung eine geplante Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB, eine geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB, sowie eine geplante Fläche für die Neuordnung eines Landschaftsschutzgebietes gem. § 5 Abs. 4 BauGB dar.

Künftig wird der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet. Die Konkretisierung der gewerblichen Nutzung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### Hauptversorgungsleitung;

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

Nachrichtlich wird eine Hauptversorgungsleitung der Nippon Gases Deutschland GmbH (Rohrfernleitung und Steuerkabel) übernommen.



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Konsequenzen für die  
Flächenbilanz innerhalb des  
geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz nach der Teiländerung des FNP
Gewerbliche Baufläche	-	ca. 0,4 ha
geplante Fläche für Wald	ca. 0,4 ha	-
geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Ent- wicklung von Natur und Land- schaft	ca. 0,4 ha	-
geplante Fläche für ein Land- schaftsschutzgebiet	ca. 0,4 ha	-
Hauptversorgungsleitung; hier Rohrfernleitung	-	nur nachrichtliche Über- nahme

# Auswirkungen der Teiländerung, 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen 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 Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt:

### **Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die geplante Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Sicherheitsrisiken sind nicht bekannt. Sicherheitsrelevante Aspekte werden bei der

Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes ausreichend beachtet. Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen (z.B. Wohnen) und dem Gewerbegebiet werden durch ausreichende Abstände und Maßnahmen vermieden.

Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang 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 Darstellung einer gewerblichen Baufläche zur planerischen Vorbereitung der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes Rechnung getragen.

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

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch das bestehende, an das Plangebiet angrenzende, Gewerbegebiet bereits vorbelastet. Zudem hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Orts- und Landschaftsbild wird somit durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

### **Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen.

Der Planbereich liegt weder innerhalb von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasser-

schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) noch innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG.

In Bezug auf das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet „Wiesenlandschaft zwischen Hülzweiler und Schwalbach“ (6606-306) ca. 1,5 km östlich ist von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des Gebietes auszugehen.

Der Geltungsbereich (ca. 1,24 ha) ist überwiegend bereits betrieblich genutzt und stark versiegelt; zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen im Wesentlichen nur durch die Inanspruchnahme der ca. 0,1 ha großen, gehölzbewachsenen Erweiterungsfläche mit erforderlicher Aufschüttung. Artenschutzrechtlich wurden keine relevanten Quartier- oder Brutplatznutzungen festgestellt; betroffen sind überwiegend häufige Gehölzbrüter, für den Star werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Waldrand-/Leitlinienfunktionen für Fledermäuse bleiben durch Verlagerung erhalten, potenzielle Tagesquartiere werden durch künstliche Spaltenquartiere ersetzt. Eingriffs-/Bilanzdefizite entstehen ausschließlich in der Erweiterungsfläche und werden über Ökoko-Konto („Hölbach bei Mitlosheim“) sowie eine Erstaufforstung (Gemarkung Mettnich, Flur 4, Flst. 164/3) kompensiert - entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser sind insgesamt gering.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird Wald in Anspruch genommen. Da es sich jedoch um einen geringen Flächenumfang handelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen ggf. auf Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen haben, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Forstwirtschaft zu erwarten. Landwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind verkehrliche Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die Straße „Auf Haid“ erfolgen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden. Ein Entwässerungskonzept wurde bereits erstellt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Die Rohrfernleitung im Geltungsbereich wird nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich gesichert.

## **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung gehen zwar Freiflächen verloren; aufgrund des Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. 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. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Verweis erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

## **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 der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

## **Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Planerische Vorbereitung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Schwalbacher Straße“
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## **Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

## **Fazit**

Die Gemeinde Ensdorf hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Ensdorf zu dem Ergebnis, die Teiländerung umzusetzen.