

Anhang 5 Begründung 2. Erweiterung Gewerbegebiet "An der Schwalbacher Straße"

2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Gemeinde Ensdorf



ENTWURF

09.06.2020

2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße

Im Auftrag der:

BSV Verwaltung GmbH & Co Besitz KG
Auf Haid 10
66806 Ensdorf

Bebauungsplan in der Gemeinde Ensdorf:



Gemeinde Ensdorf
Provinzialstraße 101a
66806 Ensdorf

Stand: 09.06.2020, Entwurf

Verantwortlich:

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

Bearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph
Jakob Janisch

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 · info@kernplan.de

KERN

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	19
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	21
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	24

Ein im Gewerbegebiet „An der Schwalbacher Straße“ angesiedelter Gewerbebetrieb (Fa. Becker & Schmidt GmbH) hat gegenüber der Gemeinde dringenden Investitionsbedarf in Form der Erweiterung seines Betriebsgeländes geäußert. Es ist die südliche und östliche Erweiterung des Betriebes um Stellplätze, Lagerflächen sowie Abstellflächen für LKW und PKW-Stellplätze geplant. Hierzu soll der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet an der Schwalbacher Straße“ nach Osten und Süden erweitert werden. Außerdem soll der bestehende Gewerbebetrieb langfristig planungsrechtlich durch die Anpassung des bestehenden Rechts gesichert werden. Erschlossen werden soll das Betriebsgelände wie bisher über die Straße „Auf Haid“.

Die Gemeinde Ensdorf beabsichtigt nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes, im Bereich des in Rede stehenden Gewerbebetriebes zu schaffen.

Das Planvorhaben ist nach aktueller rechtlicher Grundlage (Bebauungsplan „An der Schwalbacher Straße“ (1976) und dessen Erweiterung „Erweiterung Gewerbegebiet an der Schwalbacher Straße“ (1979) sowie Beurteilung nach § 35 BauGB) nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat Ensdorf hat bereits 2018 nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße“ auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen.

Aufgrund der Einwände während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Erweiterung Gewerbegebiet an der Schwalbacher Straße“ ersetzt in seinem Geltungs-

bereich die Bebauungspläne „An der Schwalbacher Straße“ (1976) und „Erweiterung Gewerbegebiet an der Schwalbacher Straße“ (1979).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes wird die ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Str. 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche, 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. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den östlichen und südlichen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

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

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

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell zweigeteilt dar. Der nördliche und nordwestliche Bereich ist durch das bestehende Betriebsgelände des erweiterungswilligen Gewerbebetriebes geprägt. Der südliche und südöstliche Bereich der Erweiterung ist durch eine bewaldete Fläche geprägt.

Nördlich grenzt die Bebauung der Straße „Auf Haid“ an das Plangebiet an, nordöstlich bewaldete Flächen. Nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet „An der Schwalbacher Straße“ an. Die östliche und südliche Umgebung des Plangebietes ist durch mit Gehölzstrukturen versehene Grün- und Waldflächen geprägt.

Westlich umgeben das Plangebiet weitere bestehende Betriebe des Gewerbegebietes

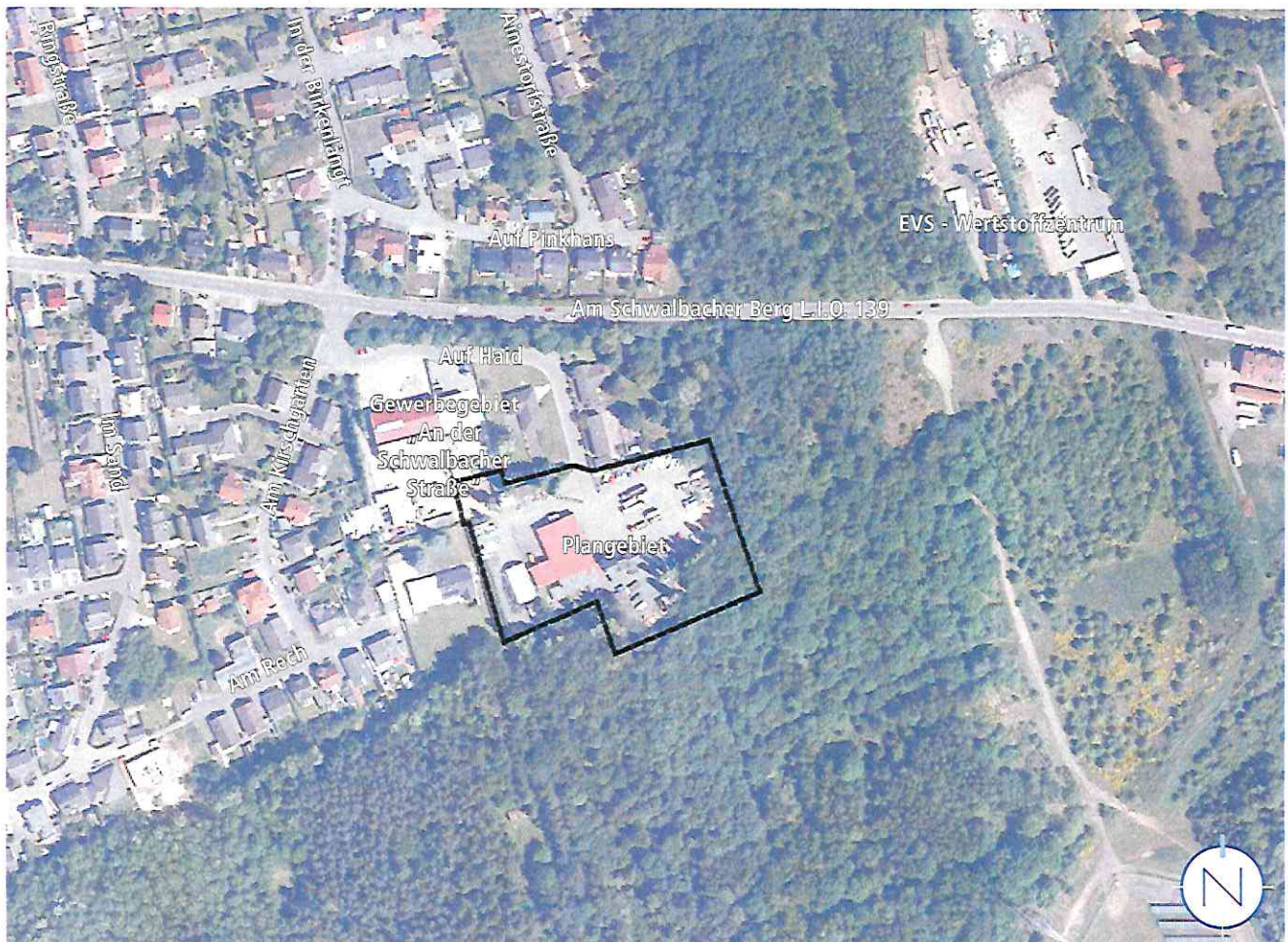
sowie die Wohnbebauung der Straßen „Am Kirschgarten“ und „Am Rech“.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im Eigentum des erweiterungswilligen Gewerbebetriebes, bzw. ist dieser verfügungsbe-rechtigt. Somit ist von einer zügigen Realisierung des Planvorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin stetig bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ab. Es handelt sich insgesamt um eine reliefarme Topografie.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie mit Ausnahme von Geländemodellierungen in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.



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

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt bereits mit der Straße „Auf Haid“ über eine Anbindung, die das Gebiet an das örtliche Verkehrsnetz anbindet. Von dort aus erfolgt die Anbindung über die Straße „Am Schwalbacher Berg“ (L.I.O. 139) und im weiteren Verlauf der B 51 an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die Autobahn A 620 und A 8 (Saarbrücken - Luxemburg).

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet bereits grundsätzlich in der Straße „Auf Haid“ vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser und verunreinigtes Niederschlagswasser soll in die bestehende Kanalisation der Straße „Auf Haid“ abgeleitet werden. Die Kapazitäten sind jedoch begrenzt.

Im Zuge der Detailplanung, wenn die anzuschließende Fläche feststeht, muss eine hydraulische Bewertung des Kanals stattfinden. Der Gemeinde muss ein Entwässerungskonzept vorgelegt werden.

wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 10.03.2020).

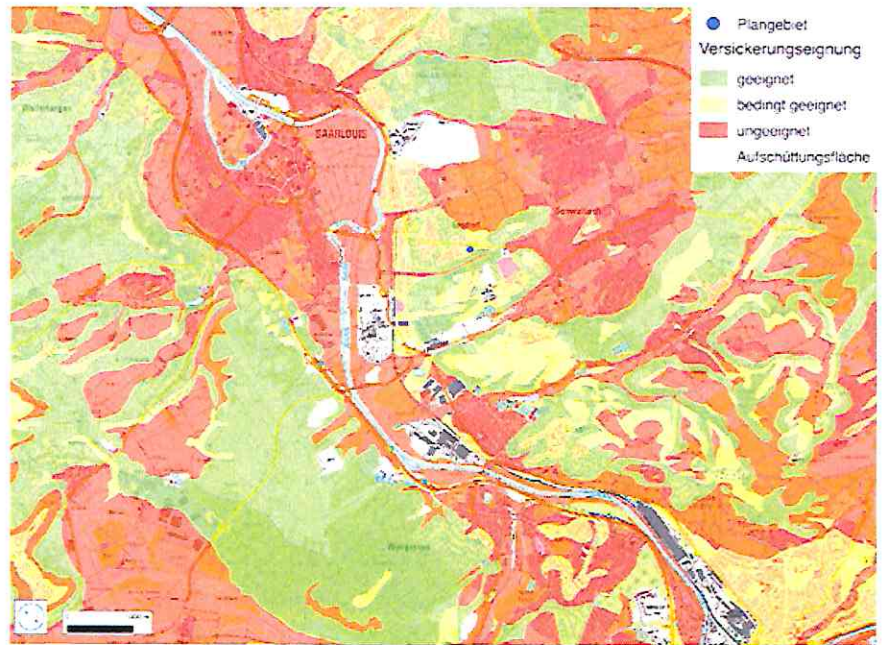
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.



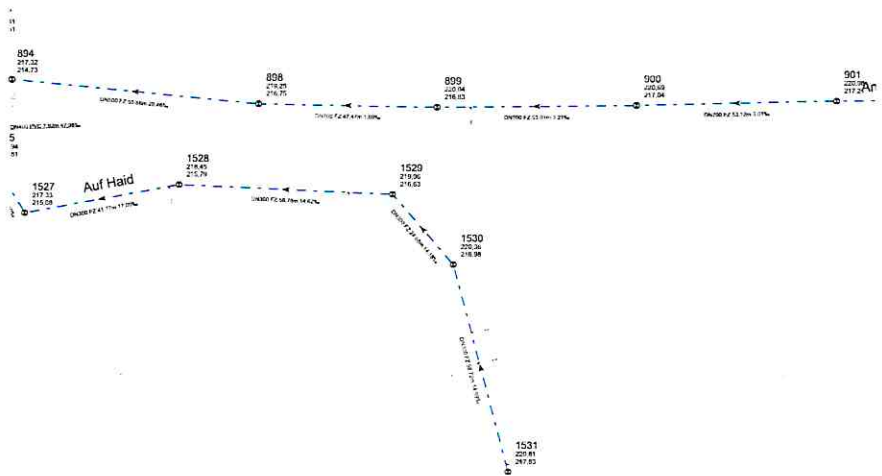
Blick von Norden auf die nördlichen Grenze des Plangebietes, Straße „Auf Haid“



Blick von Westen in den südlichen Bereich des Plangebietes



Karte zur potenziellen Versickerungsseignung; Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 10.03.2020






Auszug aus dem Kanalplan der Gemeinde Ens Dorf; Quelle: Gemeinde Ens Dorf; Stand: 29.08.2018

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Ensdorf; Kernzone des Verdichtungsraums
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt • größtenteils nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche mit überwiegend Gewerbe (entspricht dem Planvorhaben) • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • 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 diesen 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. • 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.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange (Quelle: ARK, Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Dr. J. Weyrich)	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Der Planbereich liegt weder innerhalb von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) noch innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG • 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 • 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

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches • die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) weist für den Planungsbereich und das unmittelbare Umfeld ($r < 1$ km) keine Funddaten planungsrelevanter Arten auf • von Weicherding wurde im Jahr 2002 die Mauereidechse im Bereich des Ensldorfer Bahnhofs nachgewiesen • unter den älteren Nachweisen aus dem ABSP sind im Umfeld lediglich einzelne an sandige Standorte angepasste Pflanzenfunde (<i>Aira caryophylla</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 • 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 • der Betriebsstandort einschließlich der geplanten Erweiterungsfläche liegt bis auf randliche maßstäblich bedingte Unschärfen außerhalb der ABSP-Fläche • keine im GeoPortal als FFH-Lebensraum oder als n. § 30 BNatSchG geschützte Fläche betroffen • 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
Umweltzustand/-merkmale (Quelle: ARK, Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Dr. J. Weyrich)	
Schutzgut Biotope, Fauna und Flora	<ul style="list-style-type: none"> • der ca. 1,3 ha große Planungsraum umfasst den bestehenden Betriebsstandort der Fa. Becker & Schmidt GmbH (Nutzfahrzeugbau und -service) inkl. einer geplanten Erweiterungsfläche für Lager- und Abstellflächen • über 90% des Geltungsbereiches sind betrieblich genutzte Fläche mit einem hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil und befinden sich auf einer künstlich angelegten Plateaufläche • neben dem Verwaltungs- und Verkaufsgebäude, der aus mehreren Anbauten bestehenden Werkstatt und Garagen besteht das Betriebsgelände aus komplett versiegelten bzw. im südlichen Teilareal geschotterten Stellflächen mit zahlreichen Nutzfahrzeugen, daneben auch diverse Container, Baustoffablagerungen und ein Ersatzrädlerlager • hinter dem Verwaltungsgebäude ist eine kleine abgegrenzte Ziergrünfläche mit Zierhecken und einzelnen solitären Gehölzen angelegt, die als Pausenbereich durch die Mitarbeiter genutzt wird • die Betriebsfläche endet nach Süden und nach Osten zu dem angrenzenden Gelände in einem eher ungeordneten, d.h. ungeraden Böschungsabschluss • an der Böschungskante befindet sich eine Reihe angepflanzter Pyramidenpappeln, z.T. bereits mit etwas höheren Stammstärken

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> aus umwelt- und naturschutzfachlichen Gründen ist der Fokus auf die ca. 900 m² große mit Gehölzen bewachsene südwestliche Erweiterungsfläche zu legen, sie liegt ca. 4 m unter dem Niveau der Betriebsfläche auf der natürlichen Geländetopographie und muss bei der baulichen Erweiterung entsprechend hoch aufgeschüttet werden es handelt sich um einen heterogenen, durch Traubeneichen und Vogelkirschen dominierten Bestand, der wiederum Teil eines älteren Pionierwaldes auf einer großflächigen durch Sandabbau geprägten Brachfläche ist die Strauchschicht wird von der neophytischen Späten Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) dominiert, die auch in den angrenzenden Beständen aufgrund der nährstoffarmen Sande hohe Deckungsgrade aufweist der Gehölzbestand ist altersmäßig und hinsichtlich der Stammstärken sehr heterogen ausgebildet; ältere ausladende Exemplare (Stieleiche, Vogelkirsche) weisen auf den früheren Offenlandcharakter hin <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">     </div> <p>obere Bildreihe: Blick auf rückwärtige Stellplätze mit randlichen Pyramidenpappeln an Böschungskante und Werkstattbereich; mittlere Bildreihe: Böschungsbereich; untere Bildreihe: Ziergrünfläche hinter dem Verwaltungsgebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> alle älteren Bäume auf der Fläche wurden lagemäßig erfasst: neben ca. 8 vitalen und relativ gerade gewachsenen Traubeneichen (BHD 25-40 cm), einer Traubeneiche mit Kniewuchs, 2 älteren Vogelkirschen (BHD 40 und 50 cm) und einer Birke (BHD ca. 35 cm) befindet sich innerhalb des Erweiterungsbereiches auch eine weit ausladende knorrige Stieleiche (BHD ca. 60 cm) sowie zwei mehrstämmige alte, zerfallende Traubenkirschen (<i>Prunus serotina</i>) mit hohen Totastanteilen und wertgebenden Habitatstrukturen wie Höhlen und stark zerfurchter, z.T. abstehender Borke; mehrere Spechthöhlen und zahlreiche Hackspuren weisen auf eine (frühere) Nutzung durch Spechte hin (verm. Buntspecht)

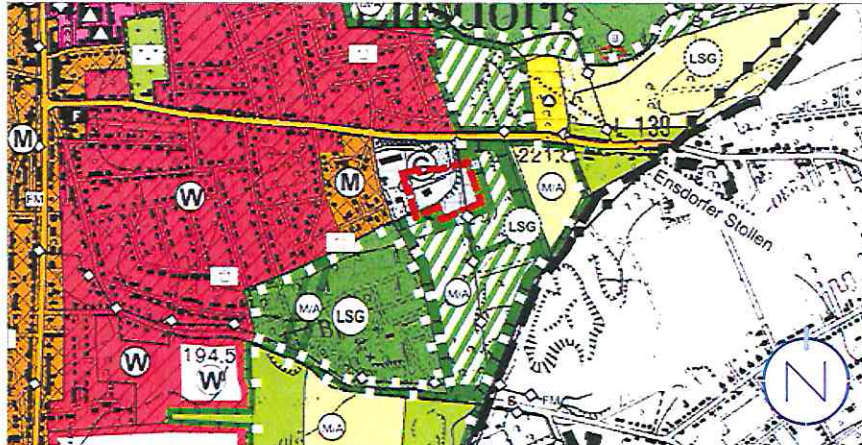
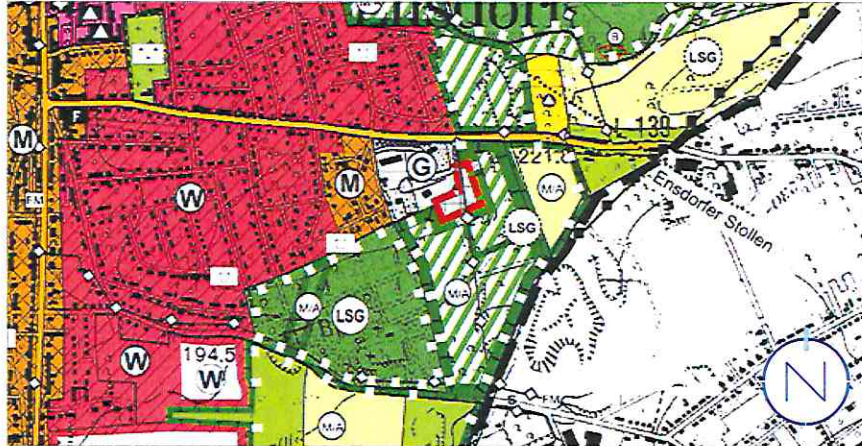
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • 2 weitere Traubeneichen mit hohen Stammstärken (BHD 50 und 70 cm) befinden sich auf oder knapp südlich der Grenze des Geltungsbereiches • auf der Erweiterungsfläche befinden sich auch Spuren von überwachsenen Ablagerungen bzw. kleineren Abgrabungen <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;">  <div data-bbox="1050 405 1455 595" style="font-size: small;"> <p>Erweiterungsfläche mit Gehölzbestand aus z.T. älteren Bäumen (Stiel- und Traubeneiche, Vogelkirsche und späte Traubenkirsche) und mit z.T. hohem Totastanteil und quartier-/nistauglichen Strukturen (Höhlen, Spalten, abstehende Rinde)</p> </div>   </div>
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> • der Betriebsstandort befindet sich bis auf den geplanten Erweiterungsbereich auf einer künstlichen Aufschüttung und ist nahezu komplett überbaut bzw. versiegelt • für diesen Bereich kann von einem praktisch vollständig fehlenden Bodenfunktionen ausgegangen werden, lediglich kleinere Bereiche sind als Zierrasen bzw. Ziergrünflächen angelegt • die ca. 900 m² große geplante Erweiterungsfläche befindet sich auf dem ursprünglichen Geländeneiveau, wobei auch hier die Geländetopographie auf frühere Bodenbewegungen (Sandabbau, Stellungen im 2. Weltkrieg) bzw. Kampfhandlungen (Bombentrichter) hindeutet • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist für den Betriebsstandort die Einheit 3 (Braunerde aus quartären Terrassensanden und -schottern) aus, an die sich südlich im Bereich der geplanten Erweiterung die Einheit 21 (hier: Braunerde und podsolige Braunerde aus Hauptlage über Basislage aus Sandsteinverwitterung des Buntsandsteins) anschließt • die Karte der Versickerungseignung der Böden weist an dieser Stelle aufgrund der überwiegend sandigen Fraktion eine bedingte Eignung aus • das natürliche Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ wird auf den stark sandigen Böden mit sehr gering angegeben • hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 9 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen), dem grundsätzlich kein hohes oder sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial zugewiesen ist; einschränken lässt sich diese pauschale Beurteilung für gehölzoffene oder weitgehend bewuchsfreie Standorte: hier besteht Entwicklungspotenzial zu Sandrasengesellschaften und Lebensraumpotenzial für die daran adaptierten Tierarten (xerophile Amphibien wie z.B. die Kreuzkröte, Warzenbeißer, blauflügelige Sandschrecke, Sandlaufkäfer, Sandbienen u.a.) • die Feldkapazität wird mit 2 angegeben, was einer geringen Funktion im Bodenwasserhaushalt entspricht

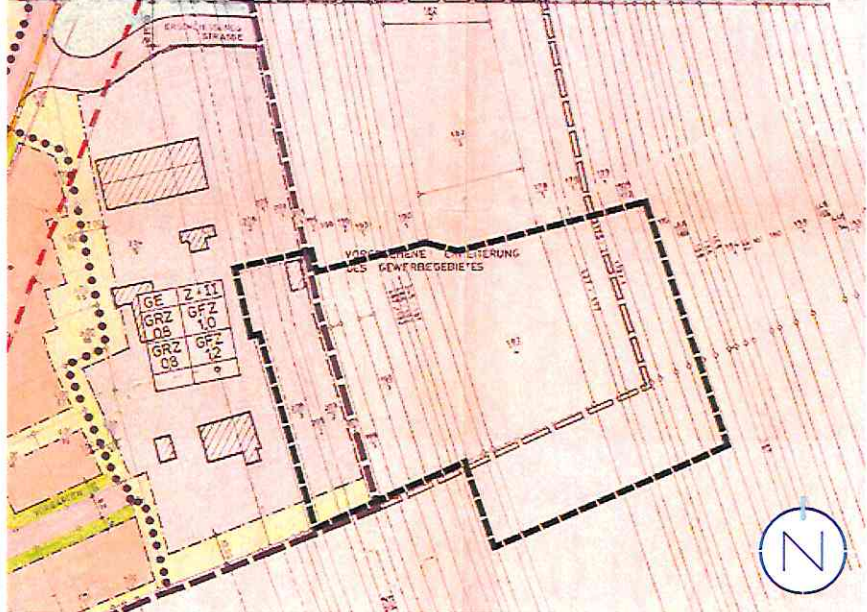
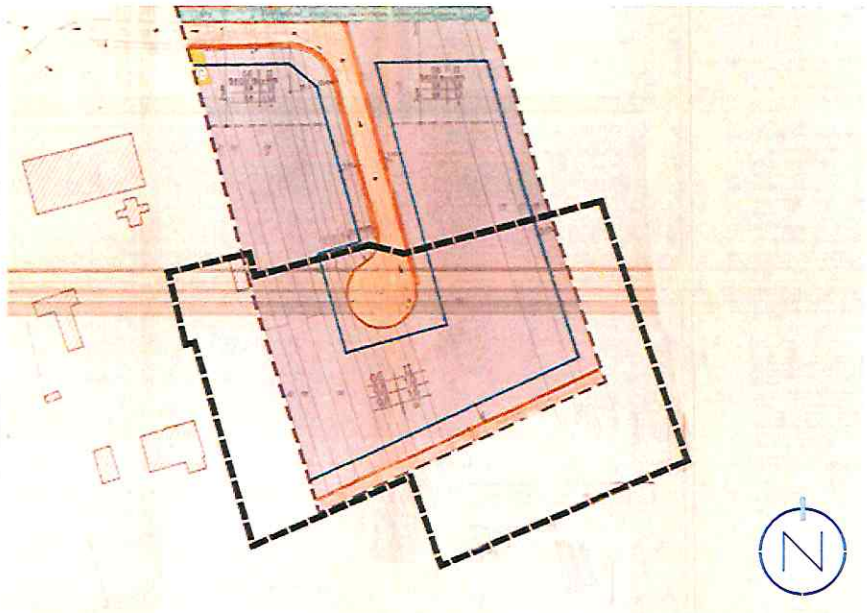
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • für das Nitratrückhaltevermögen als Kennwert der Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium ergibt sich gem. der Verfahrenssystematik des HLNUG¹ ein geringer Wert (2) • in der Zusammenschau sind die im Geltungsbereich vorhandenen Böden im Hinblick auf den Funktionserfüllungsgrad der im BBodSchG aufgeführten Bodenfunktionen und gem. der im Leitfaden des HLNUG² vorgeschlagenen Kriterien und des Gesamtbewertungsschemas mit „sehr gering“ zu beurteilen • seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: Landschaftsprogramm) • der Betriebsstandort ist im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter xENS-2380 aufgeführt; für den geplanten Erweiterungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt <p>¹ https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bk/bfd50/extdoc/m_nitrat.html</p> <p>² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Hrsg., 2018): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (= Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 50 S.)</p>
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • am Standort ist mit Grundwasserflurabständen > 20 dm unter Geländeoberfläche zu rechnen (Quelle: GeoPortal BÜK 100)
Schutzgut Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • wichtige Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind auf der Planungsfläche oder im näheren Umfeld nicht ausgewiesen (Quelle: Landschaftsprogramm) • durch den hohen Versiegelungsanteil auf der Betriebsfläche besteht auf der mikroklimatischen Ebene bereits eine deutliche Vorbelastung (erhöhte Abstrahlungswerte und Aufheizung, lokale Windsysteme)
Schutzgut Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • der Planungsraum ist Teil eines Gewerbegebietes, das sich an die Ortslage von Ens-dorf anschließt • der südwestlich angrenzende Außenbereich besteht aus flächigen Pioniergeholz-flächen • es besteht daher weder eine erhöhte Landschaftsbildqualität noch ist der Standort über die direkten (i.d.R. gewerblich genutzten) Nachbarflächen hinaus einsehbar • eine Relevanz für den Faktor Landschaftsbild besteht daher kaum
Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes – Teildenkmalliste Landkreis Saarlouis, gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor • die angrenzenden Pioniergeholzbestände sind Wald i.S. d. § 2 LWaldG; insofern sind die Waldabstände gem. § 14 Abs. 3 LWaldG bei der Planung einzuhalten
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • durch die bestehende gewerbliche Nutzung am Standort besteht bereits eine Vorbelastung durch Lärm, zu der auch die stark befahrene L 139 beiträgt • dem unmittelbaren Planungsumfeld darf daher eine Eignung als Erholungsraum abgesprochen werden • freizeitlich genutzt wird lediglich das Feldwegenetz in den südlich angrenzenden Waldflächen
<p>Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen (Quelle: ARK, Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Dr. J. Weyrich)</p>	

Kriterium	Beschreibung
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	<p>Wirkfaktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Legitimierung einer dringend benötigten Erweiterung der Betriebsfläche mit Stellplätzen und Lagerflächen • der Fokus der Umweltprüfung ist auf die Erweiterungsfläche zu legen • die baurechtlichen Erweiterungsoptionen (Lage des Baufensters) auf der praktisch vollständig überbauten bzw. versiegelten Betriebsfläche sind nicht als erhebliche Wirkung auf die Schutzgüter zu betrachten
Schutzgut Biotope, Fauna und Flora	<ul style="list-style-type: none"> • die Betriebsfläche ist praktisch vegetationsfrei, lediglich im Bereich der Ziergrünfläche befinden sich ein Obstbaumhalbstamm, 2 Douglasien, eine Fichte und eine Birke; die Betriebsfläche schließt am Böschungsrand zu der geplanten Erweiterungsfläche mit insgesamt 8 bereits etwas älteren Pyramidenpappeln ab, die im Zuge der Erweiterung entfernt werden • im geplanten Erweiterungsbereich gehen ca. 900m² einer Pioniergehölzfläche verloren, in die die Betriebsfläche höhengleich in Form einer Aufschüttung erweitert werden soll • entgegen der bisherigen Praxis wird hierbei darauf zu achten sein, dass entlang der Planungsgrenze ein sauberer Abschluss hergestellt wird; zu empfehlen ist die Anlage von Gabionenstützwänden, aus denen sich dann gegenüber einer Schüttböschung auch eine größere nutzbare Plateaufläche ergibt • weiterhin ist sicherzustellen, dass der Böschungsfuß bzw. die Basis der Stützwand nicht über die Grenze des Geltungsbereiches hinausreicht, damit randständige Altbäume (hier: 2 Traubeneichen) erhalten werden können • inwieweit artenschutzrechtliche Tatbestände relevant sind, sollen die weiteren Untersuchungen ergeben • 2 Exemplare der neophytischen späten Traubenkirsche befinden sich in der beginnenden Zerfallsphase und haben Stammhöhlen, Spalten, abstehende Borke und Rindentaschen entwickelt, die potenzielle Tagesquartiere für Fledermäuse oder auch Brutstandorte für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den Vögeln darstellen • im Rahmen einer endoskopischen Prüfung werden alle Bäume und ihre Strukturen auf einen aktuellen oder früheren Besatz hin überprüft werden • da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kaum Spielräume für einen internen Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung bestehen, ist von der Notwendigkeit eines externen Ausgleiches auszugehen; der Ausgleichsbedarf wird im Zuge einer Bilanz n. dem Leitfaden Eingriffsbewertung quantifiziert
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> • die Bodenfunktionen sind innerhalb der bestehenden Betriebsfläche bereits sehr stark eingeschränkt • selbst die geplante Erweiterungsfläche lässt eine Überformung der natürlich gewachsenen Bodenprofile vermuten • für diesen Bereich ist eine Überdeckung in Form einer Aufschüttung auf dem Niveau der Betriebsfläche vorgesehen, die max. zulässige GRZ von 1,0 legitimiert zudem eine vollständige Versiegelung • daher muss auch hier von einem kompletten Verlust der noch vorhandenen Funktionen ausgegangen werden, auch wenn an dieser Stelle geogen ein sehr geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad anzusetzen ist • auch der Eingriff in den Bodenhaushalt kann daher innerhalb des Geltungsbereiches nicht funktional ausgeglichen werden • eine externe Kompensation (ggfs. gekoppelt mit der Kompensation der Biotope gem. dem Leitfaden Eingriffsbewertung) ist daher erforderlich
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • im Zuge der baulichen Realisierung besteht lediglich die Gefahr baubedingter Grundwasserschäden, denen durch einschlägige Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz während der Bauphase zu begegnen ist

Kriterium	Beschreibung
Schutzgut Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • für den Erweiterungsbereiches sind kleinklimatische Wirkungen durch Überbauung/ Versiegelung anzunehmen • eine relevante mesoklimatische Wirkung darf jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der fehlenden Bedeutung der Fläche für die Kaltluftentstehung und -ableitung ausgeschlossen werden • durch die Erweiterung von Stellplätzen und Lagerflächen lässt sich auch erhebliche zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen nicht plausibel herleiten
Schutzgut Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • da weder eine erhöhte Landschaftsbildqualität noch eine Einsehbarkeit des Standortes gegeben ist, ist von einer erheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild nicht auszugehen
Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • durch die betriebliche Erweiterung entfällt eine ca. 900 m² große, forstlich ungenutzte Pioniergehölzfläche • konkurrierende Nutzungsansprüche bestehen daher nicht • insofern ist eine Verträglichkeit in Bezug auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit gewährleistet • die angrenzende Gehölzfläche ist Wald i.S. d. § 2 LWaldG, insofern sind die Waldabstände gem. § 14 Abs. 3 LWaldG bei der Planung einzuhalten bzw. die einzuhaltenen Abstände dürfen durch bauliche Erweiterungen nicht verkürzt werden • sollten daher über die vorgesehenen Stell- und Lagerflächen hinaus innerhalb des zulässigen Baufensters auch raumbildende bauliche Erweiterungen vorgesehen sein, dann ist eine forstliche Ausnahmegenehmigung erforderlich • Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen aufgrund des bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Umfeldes und der weitgehend fehlenden Erholungseignung ausgeschlossen werden • zusätzliche hohe Lärm- und Schadstoffemissionen sind aufgrund der geplanten Nutzung (Stell- und Lagerfläche) nicht zu erwarten • das Feldwegenetz im südlich angrenzenden Gehölzbestand wird freizeithlich genutzt; hier darf davon ausgegangen werden, dass sich durch die Erweiterung keine relevante Verschlechterung der Erholungsqualität ergibt
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Quelle: ARK, Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Dr. J. Weyrich)	
Avifauna	<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • der bestehende Betriebsstandort ist allenfalls Teilebensraum siedlungsbezogener Arten, wobei auf den wenigen solitären Gehölzen (u.a. Pyramidenpappeln, Fichten) auch begrenzte Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter bestehen • die Gebäude (Werkstatt, Verwaltungsgebäude und Verkaufsräume) bieten an den Fassaden nur wenige erkennbaren Brutmöglichkeiten in Form von Gebäudenischen, Spalten im Traufbereich o.ä., die von Nischen oder Halbhöhlenbrütern wie dem Haussperling genutzt werden könnten; allerdings werden die Dachüberstände des Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes nachweislich von der Mehlschwalbe als Brutplatz genutzt (1 Brutpaar), eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht insofern nicht, als dass die Bestandsgebäude von der Erweiterung nicht betroffen sind • auf der ca. 4-6 m unter dem Niveau der Betriebsfläche liegenden Erweiterungsfläche sind möglicherweise auch weniger störungstolerante Wald- oder Halboffenlandarten anzutreffen • neben den Gehölzfreibrütern ist der Fokus auch auf Arten zu legen, die die vorhandenen Höhlen, Halbhöhlen und Spalten am Gehölzbestand zur Brut nutzen (im Gehölzbestand östlich des Geltungsbereiches wurden im Rahmen einer früheren Taxierung (2018 z.B. Hackspuren des Schwarzspechtes entdeckt)

Kriterium	Beschreibung
Fledermäuse und sonstige Säugetiere	<ul style="list-style-type: none"> • unter den Fledermäusen dürfte die Betriebsfläche von den nicht obligat an Wald adaptierten und in den Siedlungsraum vordringenden Arten als Jagdraum genutzt werden • inwieweit die Höhlenstrukturen einzelner Bäume auf der geplanten Erweiterungsfläche rezent oder in der Vergangenheit als Quartiere genutzt werden, soll eine endoskopische Prüfung ergeben • am Gebäudebestand bestehen ganz offensichtlich keine Quartiermöglichkeiten
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, aufgrund der Versiegelung bzw. der stark sandigen Böden darf auch damit gerechnet werden, dass sich länger perennierende Kleinstgewässer nicht bilden; damit bestehen innerhalb des Planungsraumes keine Laich-Möglichkeiten • im näheren Umfeld sind auch keine tradierten Amphibienwanderwege bekannt
Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> • mit einem Vorkommen der planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) ist innerhalb der mit Wald bestandenen Erweiterungsfläche nicht zu rechnen • dass die bestehende Betriebsfläche, z.B. im Bereich der Böschungsränder (mit Baustoffen/Baumaterialien) möglicherweise von der im Gebiet residenten und stark expansiven Mauereidechse frequentiert wird bzw. sich auf dem nahezu komplett versiegelten Areal eine reproduktive Population etabliert hat, darf aufgrund der umgebenden Waldflächen und aufgrund des Fehlens grabbarer Eiablagesubstrate bezweifelt werden • mehrere Begehungen erbrachten bisher jedenfalls keinen Nachweis
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> • neben Vögeln und Fledermäusen ist mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen nicht zu rechnen • Nachweise der Wildkatze im dicht besiedelten zentralen Saarland sind sehr selten; als Reproduktionsraum kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe nicht in Frage • gleiches kann ohne nähere Betrachtung für die nachtaktive und streng an Gehölze gebundene Haselmaus geschlossen werden, da die Betriebsfläche praktisch gehölzfrei ist; die Erweiterungsfläche weist nur eine sehr lückige Strauchschicht aus später Traubenkirsche auf, so dass auch hier eine Präsenz der Art sehr unwahrscheinlich ist • auf der Planungsfläche ist auch nicht mit Tagfaltern besonderer Planungsrelevanz zu rechnen, da die artspezifischen Nahrungs-/Wirtspflanzen und Habitatstrukturen fehlen
Umwelthaftung (Quelle: ARK, Umweltplanung u. -cons. Partnerschaft, Dr. J. Weyrich)	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • registrierte FFH-Lebensräume sind nicht betroffen • In Bezug auf die den Planungsraum frequentierenden Tierarten darf die Gefahr eines Biodiversitätsschadens gem. dem derzeitigen Kenntnisstand weitgehend ausgeschlossen werden • die Aussage gilt unter dem Vorbehalt, dass die Erweiterungsfläche nicht von selteneren Arten als Brutraum genutzt wird • eine Überprüfung muss auch noch in Bezug auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse erfolgen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (Bestand)	<p>Darstellung: eine gewerbliche Baufläche, eine geplante Fläche für Wald, eine geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche für Hauptversorgungsleitung, sowie eine geplante Fläche für die Neuordnung eines Landschaftsschutzgebietes; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht erfüllt; parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Plangebietes</p>  <p>Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf (Bestand), ohne Maßstab; Bearbeitung Kernplan</p>
Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Planung)	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche, Fläche für Hauptversorgungsleitung</p>  <p>Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf (mit Teilflächenänderung), ohne Maßstab; Bearbeitung Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>„Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße“ (1976)</p> <p>Relevante Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8 / 0,8; GFZ 1,0 / 1,2; I / II Vollgeschosse • offene Bauweise  <p>Quelle: Gemeinde Ensdorf; Bearbeitung Kernplan</p>
	<p>„Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße“ (1979)</p> <p>Relevante Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8 / 0,8; GFZ 1,0 / 1,6; II Vollgeschosse • offene Bauweise  <p>Quelle: Gemeinde Ensdorf; Bearbeitung Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
Wald	<p>Schutzabstand Wald</p> <p>Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.</p> <p>Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.</p>
Sonstiges	
Altlastverdachtsfläche	<p>Die Altlastverdachtsfläche wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.</p> <p>Altlastenverdachtsfläche ENS_2380 Ablagerung "Am Schwalbacher Berg" Hausmüll, Erdmassen, Bauschutt:</p> <p>Zu der Verdachtsfläche liegen dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz keine Kenntnisse hinsichtlich Boden/Grundwasserverunreinigung vor.</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Planungsalternativen

Im Jahre 2018 wurde bereits eine Erweiterungskonzeption des Betriebs erarbeitet, welche weitaus mehr Fläche in Anspruch genommen hätte, als die aktuelle Planung: Östlich der Betriebsfläche sollten größere Lager- und Abstellfläche 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 Teilflächen 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 Gewerbebetriebes geplant.
- Der westliche und nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch seine langjährige Nutzung als Gewerbebetrieb vorgeprägt und etabliert.
- Der Standort zeichnet sich darüber hinaus durch seine Lage am Rande eines Gewerbegebietes aus.
- Die Erweiterungsflächen grenzen nicht an Wohnnutzung (Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf).
- Das Plangebiet verfügt über den bestehenden Gewerbebetrieb bereits über eine geeignete Erschließung und bestehende Verkehrsanbindung.
- Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und

überörtliche Verkehrsnetz durch die B 51.

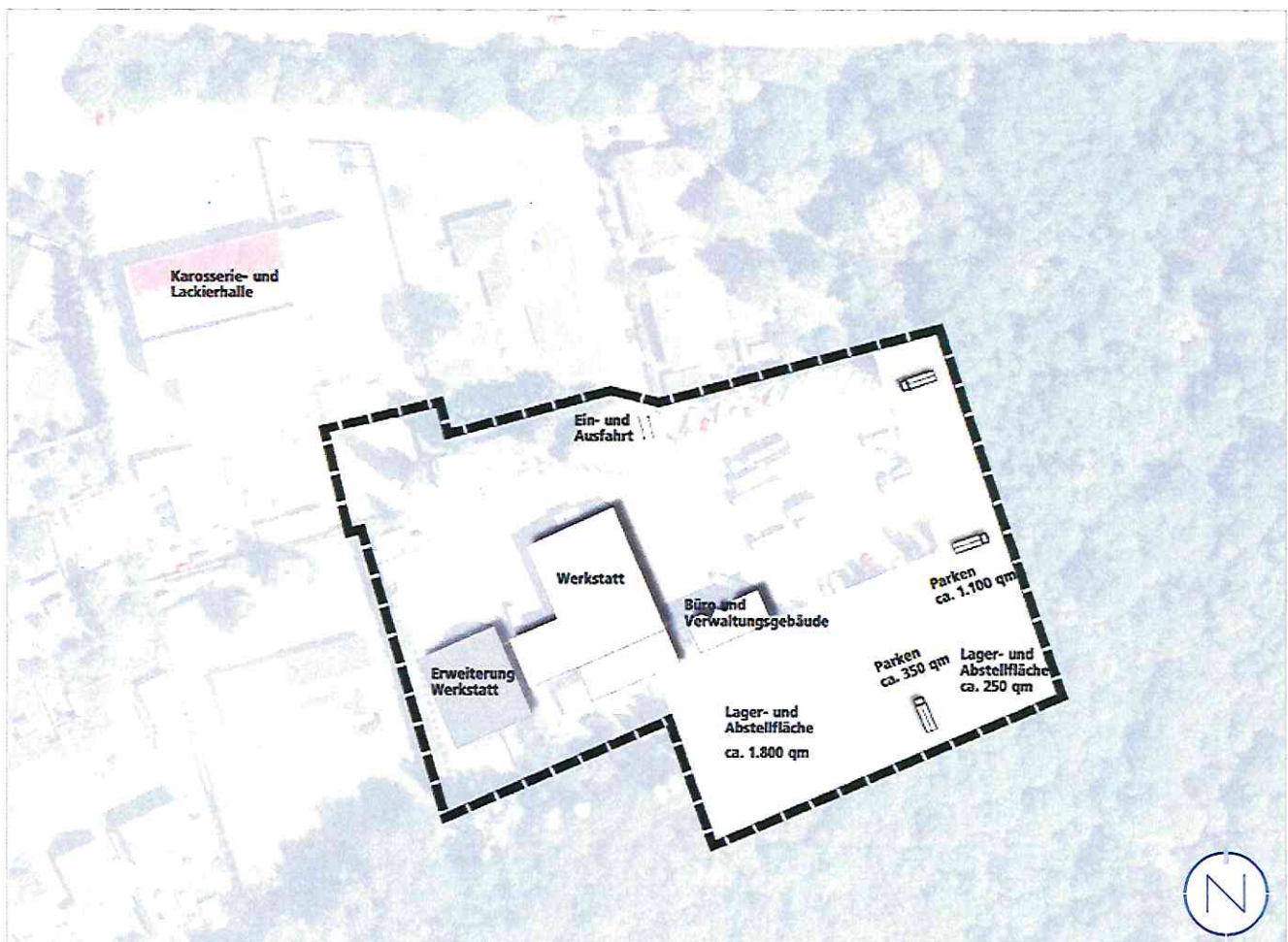
- Keine größeren naturschutzfachlichen Restriktionen.

Die Erweiterungsfläche zeichnet sich durch ihre Lage aus, die eine Minimierung der Nutzungskonflikte gegenüber der ursprünglichen Planung und der Neubebauung an anderer Stelle und damit eine größtmögliche Verträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet.

Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung



Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

gen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes der Fa. Becker & Schmidt GmbH innerhalb des Plangebietes.

Geplant ist prioritär die Schaffung zusätzlicher Stellplätze, Lager- und Abstellflächen für reparaturbedürftige Kundenfahrzeuge und Anlieferung neuer Nutzfahrzeuge. Hierzu soll zum einen östlich und südlich angrenzend zum bestehenden Betriebsgelände eine Fläche angelegt werden, auf der Fahrzeuge (LKWs, Busse) vorübergehend vor und nach der Reparatur durch den Betrieb sowie noch auszulieferende Neufahrzeuge abgestellt und gefahrlos rangiert werden können. Zum anderen soll am südlichen Rand des Gewerbegebietes eine weitere firmeneigene Lager- und Abstellfläche angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung wird wie bisher über die Straße „Auf Haid“ erfolgen. Eine Veränderung des Bestandes ist nicht notwendig und somit auch nicht vorgesehen.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gewerbegebiet GE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

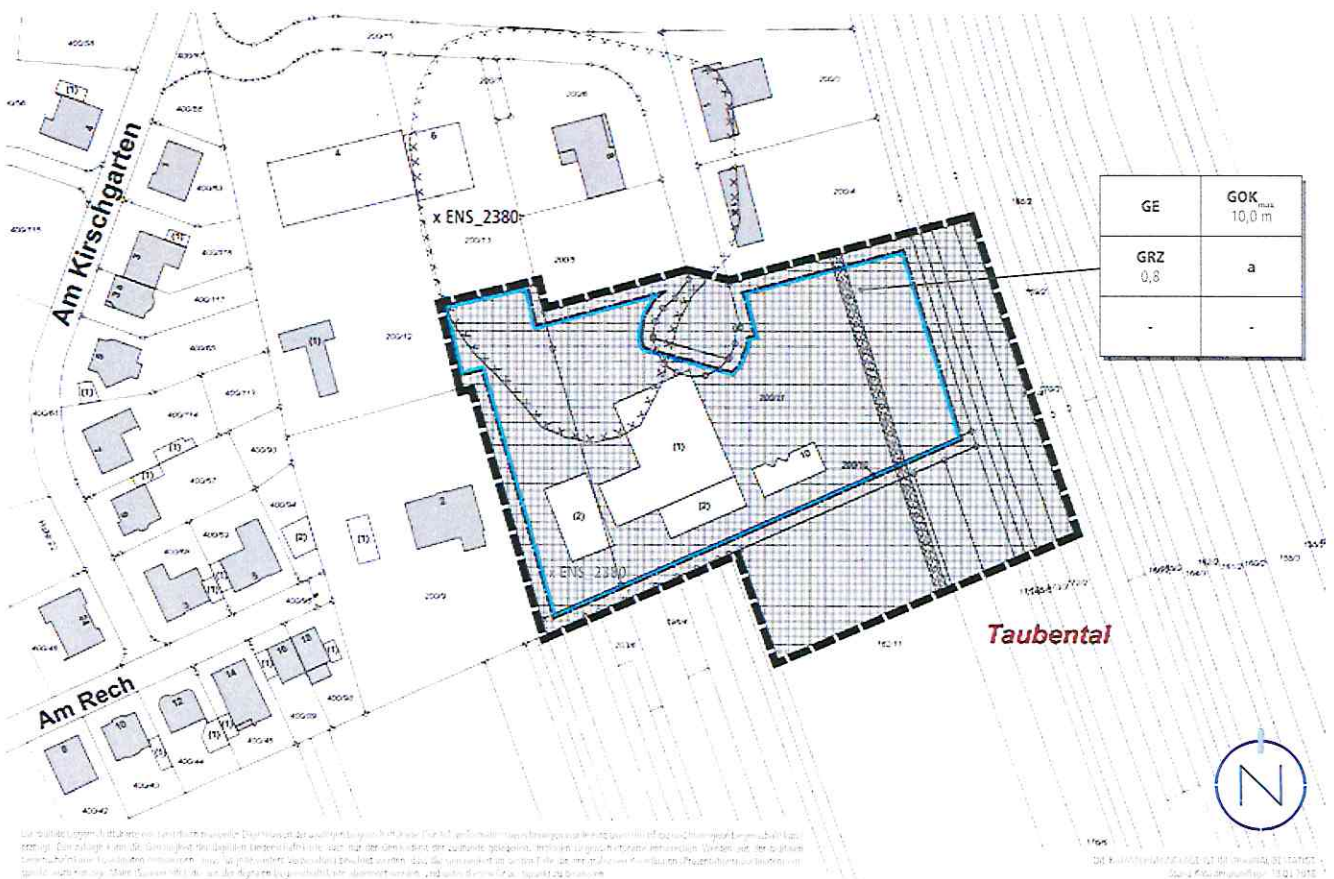
Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße“ soll die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. dem Bestand und der direkten Nachbarschaft festgesetzt. Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derarti-

ge Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Der Begriff der Tankstelle ist im vorliegenden Fall im bauplanungsrechtlichen Sinne zu verstehen. „Seit jeher wird unter dem Begriff der ‚Tankstelle‘ aber die Bedienung der Treibstoffzapfsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und ‚Pannen‘) verstanden“ (Quelle: Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 2, Rn. 23). Betriebs-tankstellen (= => nicht öffentlich zugänglich und nicht kommerziell) zur Betankung von Betriebsfahrzeugen fallen unterdessen nicht unter den Begriff der oben definierten ‚Tankstelle‘.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb



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

zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da auch hier kein städtebauliches Erfordernis besteht und die Eignung des Standortes für derartige Einrichtungen fragwürdig erscheint.

Außerdem hat die Gemeinde ein Spielhallenkonzept, wonach hier ein Ausschluss von Spielhallen stattfinden soll. Dies gilt auch für die sonstigen Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Nutzungen

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet wird. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den Bestand der Hallen und des Verwaltungsgebäudes.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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 Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Obergrenze für Gewerbegebiete.

Für Nebenanlagen, Stellplätze etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Einst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Mit der Möglichkeit der Überschreitung wird dem Bedarf des bestehenden Gewerbebetriebes Rechnung getragen, die erforderlichen größeren Stellplatz- und Lagerflächen bereit zu stellen. Somit wird die derzeitige Bestandsnutzung inkl. der erweiterten Stellplatz-, Lager- und Abstellflächen planungsrechtlich gesichert.

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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

Das entspricht auch der im gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen und Wege). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass die erforderlichen Lager- und Abstellflächen auf dem Grundstück angelegt werden können.

Hauptversorgungsleitung (unterirdisch); hier Rohrfernleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Rohrfernleitung mit Steuerkabeln der Praxair Deutschland GmbH. Leitungen, die selbst oder deren Schutzstreifen Privatfläche in Anspruch nehmen und bei denen es sich nicht um Hausanschlussleitungen handelt, werden in den Rechtsplan nachrichtlich übernommen.

Flächen mit Leitungsrecht

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die bestehende Leitung wird ein Bereich definiert, der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist. Dies gewährleistet sowohl den reibungslosen Betrieb sowie die Instandhaltung der bestehenden Leitung durch den Versorgungsträger.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Um den Schutz der Leitung zu gewährleisten, ist ein Schutzstreifen entlang der Leitung festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits grundsätzlich vorhanden.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Straßen „Am Schwalbacher Berg“ und „Auf Haid“ besitzen kaum Kapazitäten zur Aufnahme von zusätzlichem Abwasser.

Aus diesem Grund muss der Vorhabenträger der Gemeinde ein Entwässerungskonzept vorlegen, um eine geordnete Abwasserbeseitigung sicher stellen zu können.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig

Als Sicherheitsvorkehrung und zum Schutz vor Diebstahl sind Einfriedungen entlang der Grenze des Geltungsbereiches zulässig.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall 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 den Bebauungsplan 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 Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes nach Süden rückt das Zentrum der Betriebsfläche weiter von der Wohnbebauung weg. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass der Gewerbebetrieb hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die angrenzenden Nutzungen berücksichtigt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen nach einer Ortsbegehung mit der Fachbehörde keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 Ausweitung der Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

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

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

Es handelt sich um einen durch die gewerbliche Nutzung im Umfeld geprägten Standort, welcher keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat.

Die Regelung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass keine weiteren Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Gewerbegebiet erfolgt. Somit wird ein Einfügen in den mit vergleichbaren Gebäudehöhen bebauten Bestand im Westen und Norden erreicht.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes wird Wald in Anspruch genommen. Da es sich jedoch um einen geringen Flächenumfang handelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen 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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Einfahrtsituation auf das Areal bleibt unverändert, die Ordnung des ruhenden Verkehrs bleibt gewährleistet. Die Erweiterung des Betriebes wird zu keinem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens führen. Es werden lediglich Reserve- und Ausweichflächen benötigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden bzw. werden im Rahmen der Realisie-

rung ausgebaut. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnten.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der geplanten Versiegelungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Festsetzungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden, ansässigen Gewerbebetriebes
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Ensдорf
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.