

2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße

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

ENTWURF

26.02.2026



K E R N
P L A N

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: 26.02.2026, 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, 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 · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

IMPRESSUM

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20
Anlage: Umweltbericht, Entwässerungskonzept	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

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.

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, Piesbacher Straße 40, 66701 Beckingen, 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).

Weiterer 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 Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation der Straße „Auf Haid“ zu entsorgen.

Für das Planvorhaben wurde ein Entwässerungskonzept von der igr GmbH aus Rockenhausen erstellt. Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Aufgrund der voraussichtlich mäßigen Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der Nutzung als Stellplatz für Fahrzeuge und der begrenzten zur Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung stehenden Flächen wird eine zentrale Versickerung als nicht zielführend angesehen.

Stattdessen wird eine unterirdische Rückhaltung mit Rigolenkästen vorgesehen. Der Drosselabfluss erfolgt in den bestehenden Schacht 1531 im Mischwasserkanal der Straße „Auf Haid“. Aufgrund der hydraulischen Situation im Kanal ist jedoch ein konstanter Drosselabfluss nicht möglich. Die Drossel soll über eine schwimmergesteuerte Klappe vom Mischwasserkanal getrennt werden, wenn sich dort ein Druckabfluss bildet.

Das Rückhaltevolumen kann unter diesen Umständen nicht nach DWA-A 117 ermittelt werden, die Bemessungsregendauer muss technisch sinnvoll gewählt werden. Für einen 10-jährlichen Bemessungsregen mit der Dauer 60 min ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 145 m³.“

(Quelle: Entwässerungskonzept zum Vorhaben „2. Erweiterung Gewerbegebiet „An der Schwalbacher Straße“



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



Blick von Westen in den südlichen Bereich des Plangebietes

Be“ in der Gemeinde Ensdorf“; igr GmbH, Rockenhausen; Stand: März 2022)

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



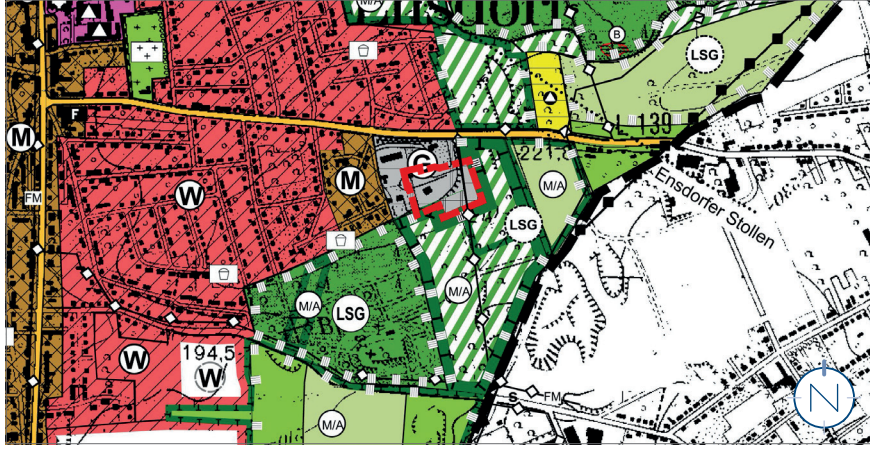
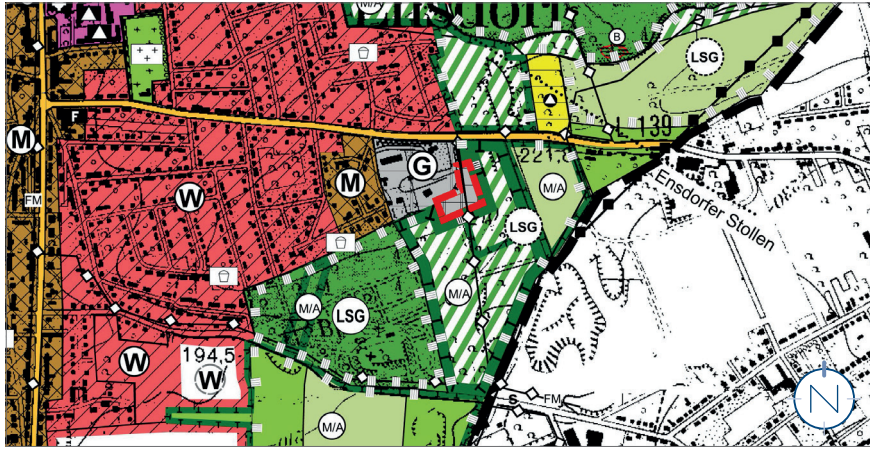
Auszug aus dem Kanalplan der Gemeinde Ensford; Quelle: Gemeinde Ensford; Stand: 29.08.2018

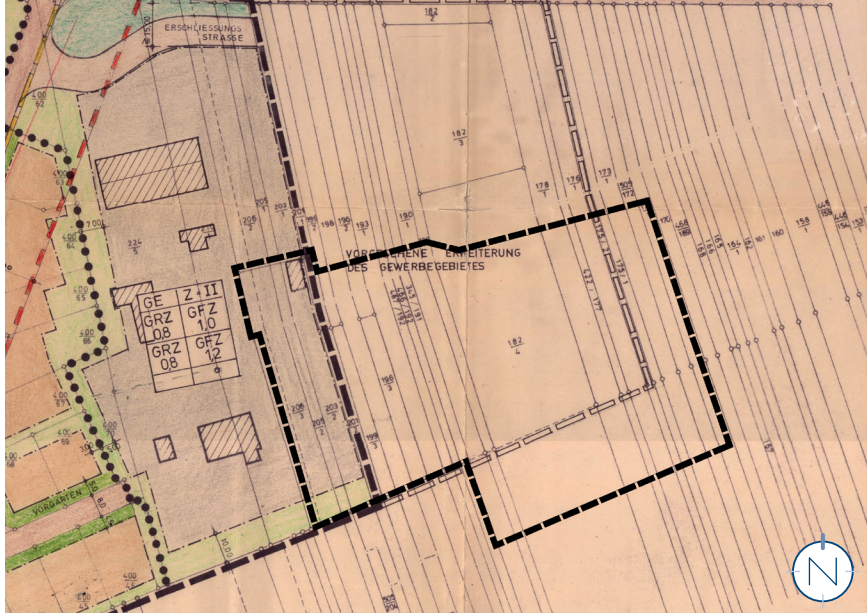
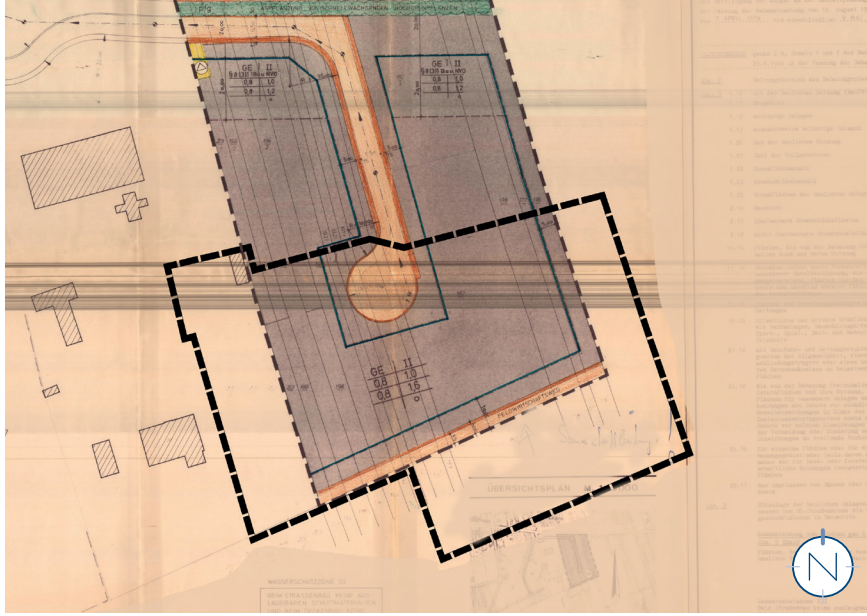
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

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 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. • 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.
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 Ensdorfer 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

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Bestandwert angesetzt wird
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Die Fa. Becker & Schmidt GmbH hat gegenüber der Gemeinde dringenden Bedarf zur Erweiterung des Betriebsgeländes angemeldet. Benötigt werden zusätzliche Stellplätze, Lagerflächen sowie Abstellflächen für LKW und PKW.</p> <p>Der Betrieb befindet sich am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes an der Schwalbacher Str., in dem keine freien Flächenpotenziale mehr bestehen. Eine räumliche Weiterentwicklung ist daher lediglich in östlicher und südlicher Richtung möglich. Betroffen sind hierbei angrenzende, bereits ältere Pioniergehölzflächen, die sich ca. 3-4 m unterhalb des an dieser Stelle bereits teilweise aufgeschütteten Niveaus des Betriebsgeländes befinden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der bauplanungsrechtlichen Legitimierung der bereits stattfindenden Nutzung. Innerhalb des überwiegenden Geltungsbereiches ersetzt der Bebauungsplan den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Schwalbacher Str.“ von 1976 bzw. „Erweiterung Gewerbegebiet an der Schwalbacher Str.“ von 1979.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest.</p> <p>Gleichzeitig erfolgte eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen.</p> <p>Der Planbereich liegt weder innerhalb von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) noch innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG.</p> <p>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.</p> <p>Der ca. 1,24 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 bereits betrieblich genutzte Fläche mit einem hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil und befinden sich auf einer künstlich angelegten Plateaufläche. Die Betriebsfläche endet nach Süden und nach Osten zu dem angrenzenden noch nicht überplanten Gelände in einem eher ungeordneten, d.h. ungeraden Böschungsabschluss. Aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht ist der Fokus auf diese ca. 0,1 ha große mit Gehölzen bewachsene südwestliche Erweiterungsfläche zu legen, sie liegt ca. 3-4 m unter dem Niveau der Betriebsfläche auf der natürlichen Geländetopografie und muss bei der baulichen Erweiterung entsprechend hoch aufgeschüttet werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Es handelt sich um einen heterogenen, durch Traubeneichen und Vogelkirschen dominierten Bestand, der wiederum Teil eines älteren Sukzessionswaldes auf einer großflächigen durch Sandabbau geprägten Brachfläche ist. Der z.T. bereits etwas ältere Baumbestand weist lediglich eine offene Höhlenstruktur an einer älteren, bereits zerfallenden Späten Traubenkirsche, eine endoskopische Prüfung ergab hier keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung als Fledermausquartier oder als Nistplatz von Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern.</p> <p>Gemäß den Ergebnissen der avifaunistischen Untersuchungen handelt es sich bei den nachgewiesenen Brutvögeln auf der Planungsfläche oder im direkten Umfeld ausschließlich um mehr oder weniger häufige und verbreitete Gehölzbrüter, die in Bezug auf ihre Fortpflanzungsstätten unter die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG fallen. Einzig für den Star ist der Verlust der Brutplatzrequisite Halbhöhle oder Höhle in einem der betroffenen Bäumen anders zu beurteilen. Für ihn werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>In Bezug auf die zu erwartenden und nachgewiesenen siedlungsholden Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügel-, Großer und kleiner Abendsegler) ist die Betriebsfläche selbst kein stark frequentiertes Jagdgebiet, möglicherweise aber die Waldrandbereiche, die sich jedoch im Rahmen der betrieblichen Erweiterung lediglich verlagern, die Leitlinienfunktion bleibt erhalten. Der Verlust möglicher Tagesquartiere in Borkenstrukturen wird durch künstliche Spaltenquartiere ersetzt.</p> <p>Es ergaben sich keine Hinweise auf die Präsenz weiterer unter den besonderen Artenschutz fallenden Arten, auch nicht auf die noch am ehesten zu erwartende Mauereidechse. Die Spanische Flagge ist lediglich als einfliegender Falter nicht auszuschließen, entfaltet dadurch jedoch keine planerischen Restriktionen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne muss der legitimierte Bestand Grundlage der ökologischen Bilanzierung sein. Im Hinblick auf die GRZ ergeben sich jedoch keine Änderungen, da nach der damaligen Rechtslage (BauNVO) bereits eine vollständige Versiegelung des Gewerbegebietes zulässig war. Lediglich der ausgewiesene Feldwirtschaftsweg ist als teilversiegelte Fläche zu bilanzieren. Das Bilanzdefizit entsteht daher ausschließlich im Bereich der Erweiterungsfläche, wobei der Bestandwert des nur noch randlich vorhandene Sukzessionswaldes auf die gesamte Erweiterungsfläche anzuwenden ist, da die Fläche im Rahmenbetriebsplan der DSK als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme mit dem Entwicklungsziel Wald/Waldrand festgelegt ist.</p> <p>Das Bilanzdefizit wird aus der genehmigten Ökokontomaßnahme „Hölbach bei Mitlosheim“ der ÖFM abgebucht. Gleichzeitig erfolgt der funktionale Waldausgleich über eine Erstaufforstungsmaßnahme der ÖFM zur Entwicklung eines standortgerechten, gebietsheimischen Laub-Mischwaldes in der Gemarkung Mettnich, Flur 4, Flurst. Nr. 164/3.</p> <p>Unter den weiteren Schutzgütern sind die Wirkungen auf Böden und Wasser relevant, wobei die Böden nur einen sehr geringen Funktionserfüllungsgrad aufweisen und lediglich eine geringe natürliche Bodenfläche betroffen ist. Ein gewisser pedofunktionaler Ausgleich erfolgt im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen.</p>

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 Ens Dorf (Bestand), ohne Maßstab; Bearbeitung Kernplan</p>
Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Planung)	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche, Fläche für Hauptversorgungsleitung</p>  <p>Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ens Dorf (mit Teilflächenänderung), ohne Maßstab; Bearbeitung Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
<p>Bebauungsplan</p>	<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/Grundwasserunreinigung 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.

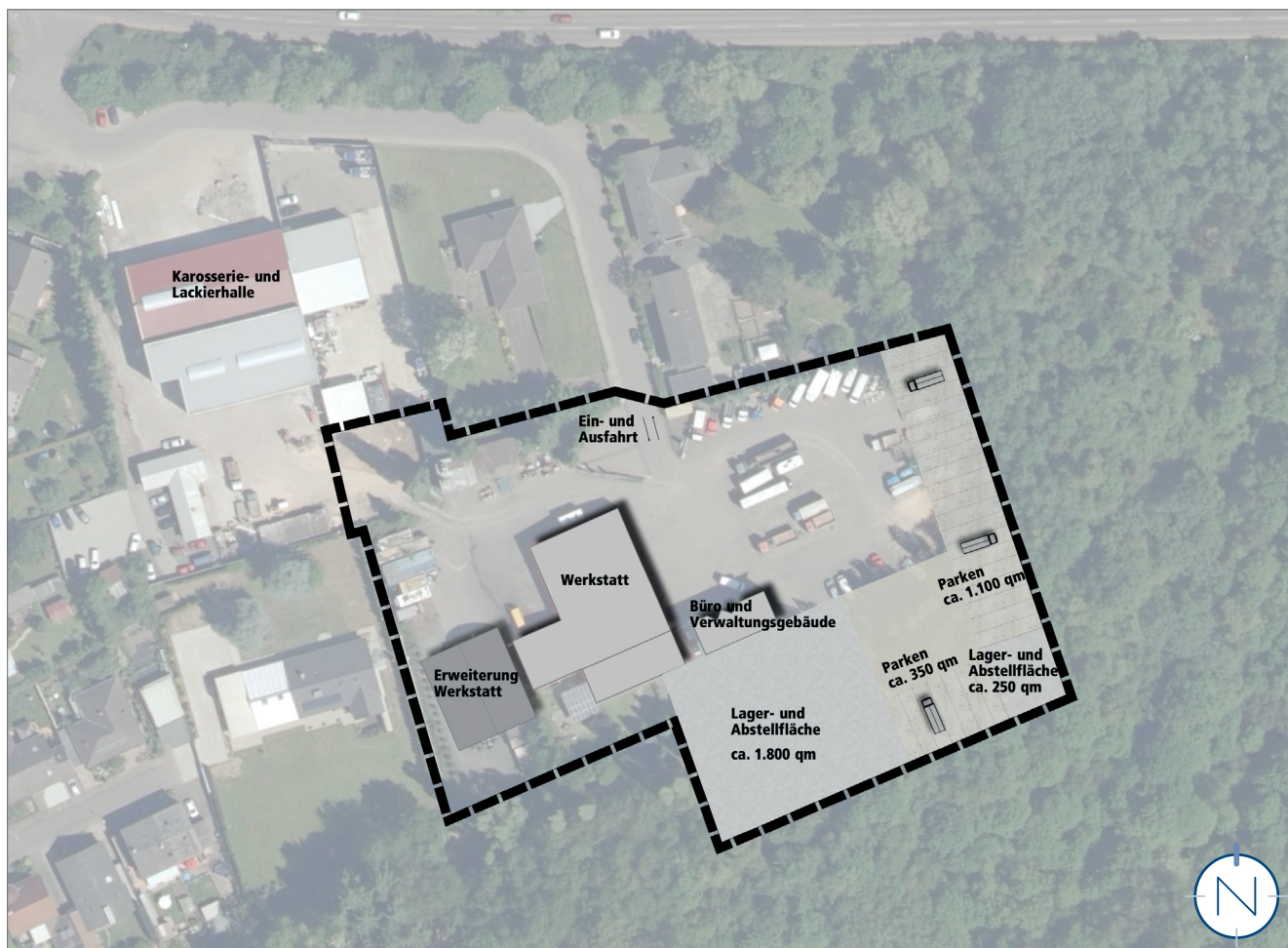
- Keine größeren naturschutzfachlichen Restriktionen.

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.

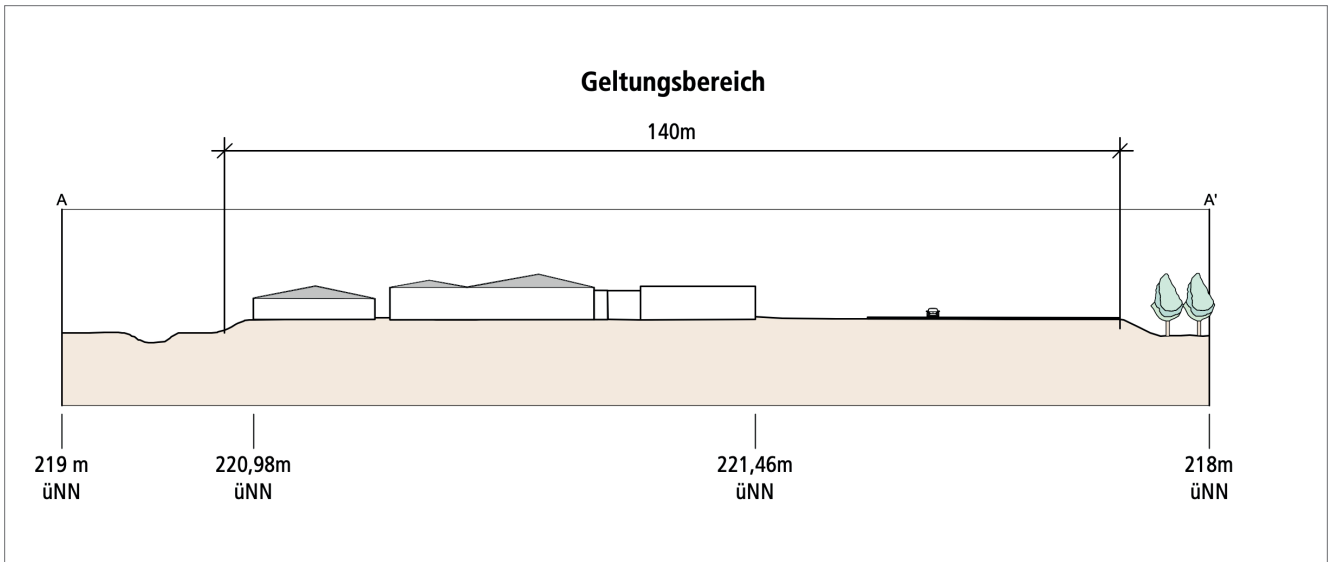
Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzun-



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



Schnitt A-A'; 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.

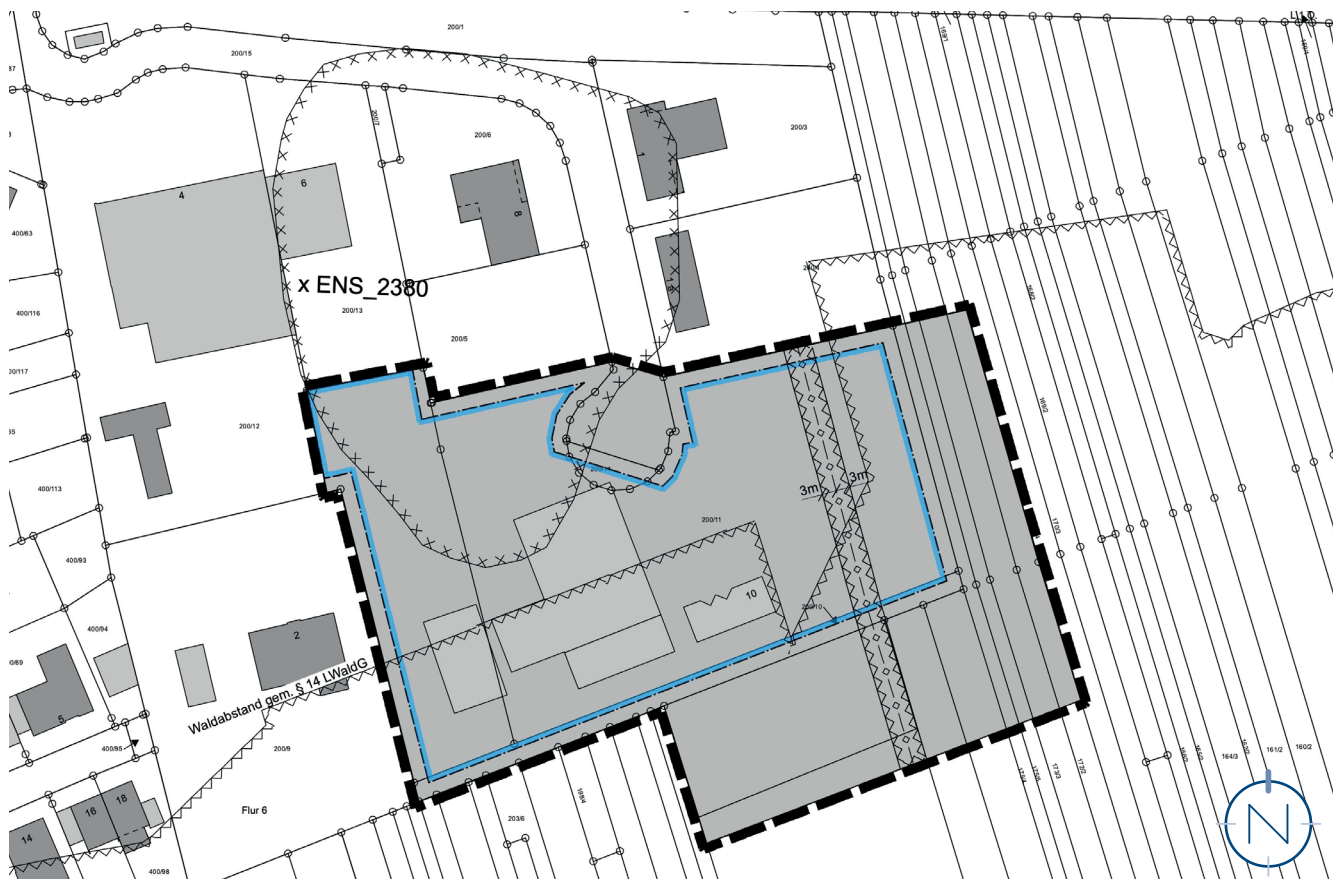
Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Erweiterung Gewerbegebiet An der Schwalbacher Straße“ soll die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes ermöglichen.

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.

Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „ENS_2380 Ablagerung „Am Schwalbacher Berg“ Hausmüll, Erdmassen, Bauschutt“ besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten – hier der Abschlussbericht der Sanierung - ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrung, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

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.“ (Ernst/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 Nippon Gases Deutschland GmbH. Diese wird im Bestand gesichert.

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 6m Schutzstreifen entlang der Leitung festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

V1 Baufeldfreistellung: Die Festsetzung dient dem Arten- und Naturschutz, insbesondere dem Schutz brütender Vögel und weiterer wildlebender Tiere, indem Gehölzeingriffe nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit erfolgen. Die zusätzliche Einschränkung (Rodung erst ab November) berücksichtigt standortbezogene ökologische Erfordernisse und reduziert das Risiko artenschutzrechtlicher Konflikte im sensiblen Übergang der Vegetationsperiode.

V2 Gehölzschutz: Die randlichen Gehölzbestände – insbesondere die älteren Traubeneichen – haben eine hohe ökologische und landschaftsprägende Bedeutung und sind während der Bauphase vor mechanischen Schäden (Kronen-, Stamm- und Wurzelraum) zu schützen. Durch die Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen sowie eines „sauberen Abschlusses“ an der Planungsgrenze wird verhindert, dass Böschungs- und Aufschüttungsmaßnahmen in den Wurzelbereich eingreifen oder zu dauerhaften Beeinträchtigungen führen. Die Bezugnahme auf anerkannte Regeln der Technik (RAS-LP 4, DIN 18920) stellt eine fachgerechte Umsetzung sicher; Regelungen zur

Wundbehandlung dienen der Schadensbegrenzung, falls Beeinträchtigungen trotz Schutzmaßnahmen auftreten.

V3 Bodenarbeiten, Grundwasserschutz: Die Festsetzung sichert einen sparsamen und fachgerechten Umgang mit Boden als nicht erneuerbarer Ressource und setzt die bauplanungsrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Anforderungen in vollzugstaugliche Vorgaben um. Die Orientierung an den einschlägigen DIN-Normen gewährleistet eine ordnungsgemäße Abtragung, Lagerung und Verwertung der Böden und vermeidet Bodenverdichtungen sowie Funktionsverluste. Da die Oberböden des Waldstandortes voraussichtlich nicht geeignet sind (u. a. wegen geplanter Befestigung und möglicher Eignungsdefizite für Böschungen), wird eine fachgerechte Verwertung an anderer Stelle vorgegeben. Ergänzend dienen die Anforderungen zum Umgang mit Betriebsstoffen und Betonresten dem vorbeugenden Grundwasserschutz und minimieren Risiken durch Leckagen, Einträge und unsachgemäße Zwischenlagerungen.

V4 Ökologische Baubegleitung: Die ökologische Baubegleitung stellt sicher, dass die naturschutzfachlich relevanten Maßnahmen (V1–V3) rechtssicher, fachgerecht und situationsangepasst umgesetzt werden. Gleichzeitig gewährleistet sie die qualifizierte Betreuung der Kompensationsmaßnahme und unterstützt damit die wirksame Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichserfordernisse.

A1 Ersatz von Fledermausquartieren (CEF): Die Maßnahme dient der Sicherung der ökologischen Funktion potenziell betroffener Fledermausquartiere (Spalten in Borke) durch rechtzeitigen Ersatz im räumlichen Zusammenhang. Die Montage vor Rodung stellt die kontinuierliche Verfügbarkeit (CEF) sicher.

A2 Nisthilfen Star (CEF): Die Maßnahme kompensiert den Verlust möglicher Höhlen-/ Brutstrukturen bei nachgewiesener Präsenz des Stares im Umfeld. Die Anbringung vor Rodung bzw. vor der nächsten Brutzeit gewährleistet eine lückenlose Fortpflanzungsfunktion (CEF).

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit in Höhe von 53.344 ÖWE kann

nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit wird daher eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt (Bilanzdefizit in Höhe von 53.344 ÖWE wird aus der genehmigten Ökokontomaßnahme „Hölbach bei Mitlosheim“ der ÖFM abgebucht).

Der funktionale Waldausgleich erfolgt zudem über eine Erstaufforstungsmaßnahme der ÖFM zur Entwicklung eines standortgerechten, gebietsheimischen Laub-Mischwaldes in der Gemarkung Mettnich, Flur 4, Flurst. Nr. 164/3.

Die Kostenübernahme sowie der Vollzug des externen Ausgleichs wird mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag geregelt.

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 Saarländisches Wassergesetz)

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.

Das Schmutzwasser ist demnach durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation der Straße „Auf Haid“ zu entsorgen.

Für das Planvorhaben wurde ein Entwässerungskonzept von der igr GmbH aus Rockenhausen erstellt. Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Aufgrund der voraussichtlich mäßigen Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der Nutzung als Stellplatz für Fahrzeuge und der begrenzten zur Regenwasserbewirtschaftung zur Verfügung stehenden Flächen wird eine zentrale Versickerung als nicht zielführend angesehen.

Stattdessen wird eine unterirdische Rückhaltung mit Rigolenkästen vorgesehen. Der Drosselabfluss erfolgt in den bestehenden

Schacht 1531 im Mischwasserkanal der Straße „Auf Haid“. Aufgrund der hydraulischen Situation im Kanal ist jedoch ein konstanter Drosselabfluss nicht möglich. Die Drossel soll über eine schwimmergesteuerte Klappe vom Mischwasserkanal getrennt werden, wenn sich dort ein Druckabfluss bildet.

Das Rückhaltevolumen kann unter diesen Umständen nicht nach DWA-A 117 ermittelt werden, die Bemessungsregendauer muss technisch sinnvoll gewählt werden. Für einen 10-jährlichen Bemessungsregen mit der Dauer 60 min ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 145 m³.“

(Quelle: Entwässerungskonzept zum Vorhaben „2. Erweiterung Gewerbegebiet „An der Schwalbacher Straße“ in der Gemeinde Ens Dorf“; igr GmbH, Rockenhausen; Stand: März 2022)

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

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. Aufgrund der Geländetopografie erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sind dabei ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen.

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.

Zudem sind im Bereich der Altlastverdachtsfläche Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die Freigabe erteilt hat.

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

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

Der Planbereich liegt weder innerhalb von Schutzgebieten nach WHG/SWG (Wasserschutzgebiete, 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 Aus-

gleichsmaßnahmen 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.

Auswirkungen auf Boden und Wasser sind insgesamt gering.

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 Realisierung ausgebaut. Ein Entwässerungskonzept wurde bereits erstellt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

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 Versiegelun-

gen, 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 erheblichem 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 die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Hochwasser- und Starkregenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Gemeinde Ensdorf ist zu beachten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt 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 Ensdorf
- bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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.