

Ehemalige Gärtnerei Schäfer

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Schiffweiler,
Ortsteil Schiffweiler

ENTWURF

15.05.2025



KERN
PLAN

Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei Schäfer“

Im Auftrag der:



Gemeinde Schiffweiler
Rathausstraße 8
66578 Schiffweiler

IMPRESSUM

Stand: 15.05.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

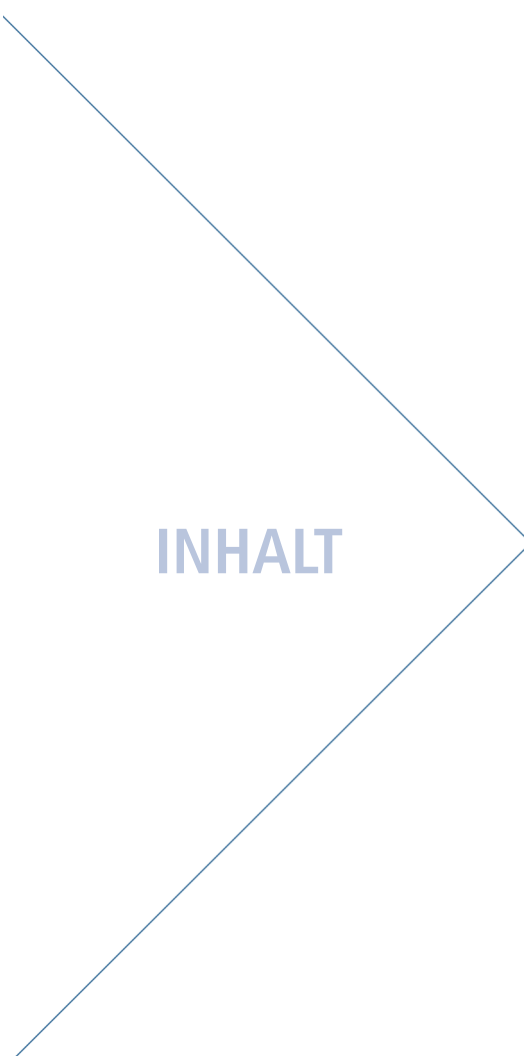
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN
PLAN



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen der Planung, Abwägung	16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Schiffweiler befindet sich am Ortsausgang in Richtung Stennweiler das Areal der ehemaligen Gärtnerei Schäfer.

Nach Aufgabe der Nutzung der Gärtnerei sollen die Gebäude nun weitestgehend abgerissen und auf dem Gelände verschiedene gewerbliche Nutzungen neu angesiedelt werden.

Die Erschließung der Fläche ist über die östlich angrenzende Stennweilerstraße gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schiffweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei Schäfer“ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.100 qm.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Revitalisierung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Ja-



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



nuar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 5.100 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffweiler stellt den zu überplanenden Bereich als gemischte Bau-

fläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Schiffweiler, unmittelbar angrenzend an die Flächen des neuen Edeka-Marktes.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Ackerflächen,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Stennweilerstraße,
- im Süden durch die Flächen des örtlichen Edeka-Marktes und
- im Westen durch einen angrenzenden Feldweg.

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Schäfer am nördlichen Ortsausgang von Schiffweiler. Die einstigen Gewächshäuser sind derzeit noch vorhanden, werden jedoch nicht mehr genutzt. Das Gelände ist im Bestand bereits weitgehend versiegelt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen geprägt.

Demnach grenzen unmittelbar südlich die Flächen des Edeka-Marktes an das Plangebiet an. Im Osten liegt der örtliche Friedhof, gefolgt von Wohngebieten. Die Landschaft in nördlicher und westlicher Richtung wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortskern von Schiffweiler mit dem Rathaus ist ca. 1,0 km in südlicher Richtung mit dem Pkw vom Plangebiet entfernt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Umsetzung des Planvorhabens auszugehen.

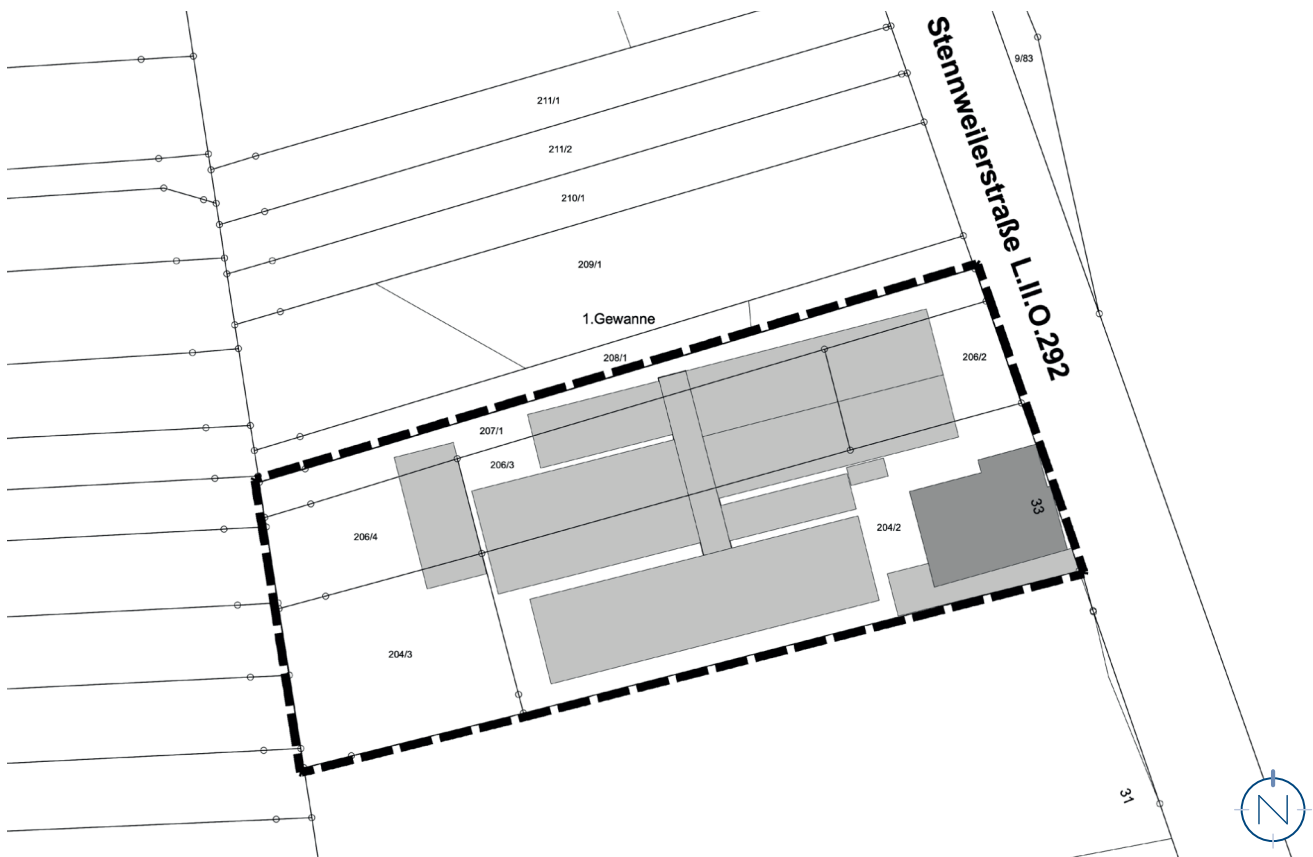
Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordosten in Richtung Südwesten leicht ab.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere auf die Festsetzungen des Baufensters - auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Stennweilerstraße im Osten (L 292) bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LVGL Saarland; Stand Katastergrundlage: Februar 2025; Bearbeitung: Kernplan

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich demnach ca. 9,0 km in südwestlicher Richtung (BAB 8 - AS 18 „Merchweiler“) bzw. ca. 10 km in südlicher Richtung (BAB 8 - AS 23 „Neunkirchen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Friedhof, Schiffweiler“. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten nach St. Wendel und Neunkirchen (Buslinie R 12).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Bereich der Stennweilerstraße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Strom, Wasser).

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

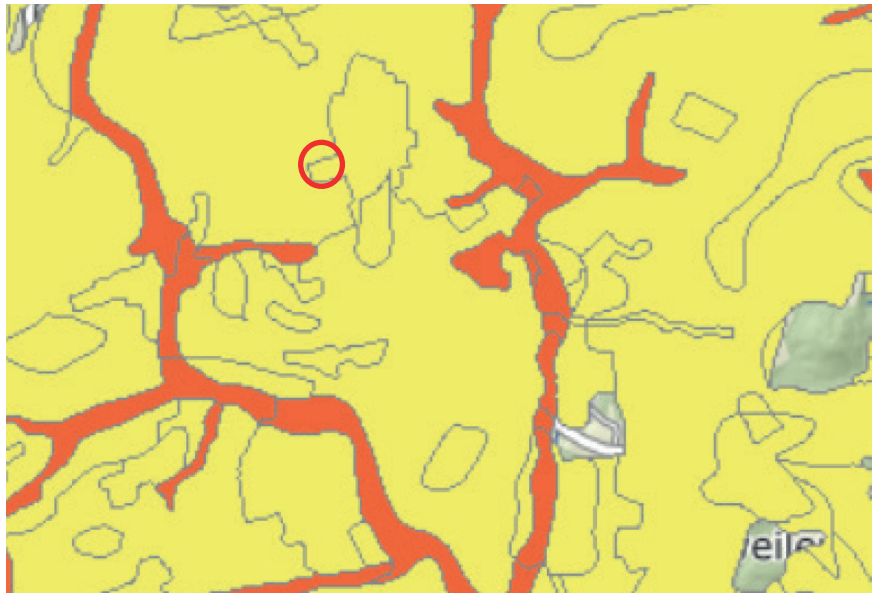
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 03.03.2025).

Die Anlage von oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken (Zisternen) zur weiteren Verwendung des Regenwassers (z.B. Bewässerung) ist zulässig.

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 03.03.2025

wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Gewerbebebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB)

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Schiffweiler
Vorranggebiete	- nicht betroffen - ein Vorranggebiet für Freiraumschutz (VFS) befindet sich ca. 120 m nördlich des Plangebietes und ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (VL) ca. 950 m westlich des Plangebietes; Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten
zu beachtende Ziele und Grundsätze	- nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (überwiegend Gewerbe) - entspricht dem Planvorhaben (Z 12): Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren; erfüllt (Z 17): Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt - keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	- keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben - Lage in der Landschaft der Industriekultur Nord, aber nicht innerhalb eines Kerngebiets; keine Restriktionen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	- Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes 2017) weist für den Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld keine Funddaten von besonders oder streng geschützten Arten auf; innerhalb eines 1 km-Radius befinden sich aus dem Untersuchungsprogramm zum LIK Nord-Projekt mehrere Fundnachweise des Großen Feuerfalters (<i>Lycaena dispar</i>-Erhebung 2011, D. GERBER) sowie Nachweise der Zwerg-, Mücken-, Wasser- und Rauhautfledermaus sowie des Kleinen Abendseglers (H. MÜLLER-STIESS, 2011); alle Fundorte befinden sich innerhalb der Kerngebiete des Projektes - die älteren Punktdaten des ABSP belegen aus den frühen 90er Jahren innerhalb eines 1 km-Radius Nachweise des Wiesenpiepers, der Nachtigall und des Rebhuhns - keine ausgewiesenen ABSP-Flächen betroffen (angrenzend die ABSP-Fläche 6608-0098) - kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.
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 Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: - es handelt sich um das ca. 0,5 ha große Gelände der ehemaligen und aktuell noch zum Abverkauf geöffneten Gärtnerei Schäfer am Ortsausgang von Schiffweiler in Richtung Stennweiler - das Gelände ist zu mehr als 70% überbaut bzw. versiegelt, ein Teil der Gewächshäuser wurde bereits bis auf die Fundamente zurückgebaut; die Büro- und Wohngebäude im Eingangsbereich sollen im Bestand verbleiben - die gesamte Fläche ist bis auf einzelne solitäre Thuja und aufgewachsene Holunder frei von Gehölzen, die wenigen früher zierrasenartig genutzten Freiflächen sind seit dem Teilrückbau ruderalisiert - auf der Fläche befinden sich zahlreiche Ablagerungen (Grünschnitt, Baustoffe, Pflastersteine, Abbruchteile), Bauteile sowie Geräte/Maschinen Abb.1: noch vorhandene (o.l.) und bereits rückgebaute (o.r.) Gewächshäuser, rückwärtiger Bereich mit Unterständen/Garagen (u.l.), Ablagerungen auf Freifläche (u.r.) Bestehende Vorbelastungen: - Lage am Rand der geschlossenen Ortslage von Schiffweiler, - Lärmimmissionen und Störeinflüsse aus dem angrenzenden Verbrauchermarkt Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: - Brutmöglichkeiten für Gebüsch- bzw. Gehölzfreibrüter fehlen auf der Fläche praktisch völlig

Kriterium	Beschreibung
	• alle Gebäude und Gewächshäuser und deren Nischen bieten Brutpotentiale für Gebäudebrüter, bei der Begehung konnte der Hausrotschwanz beobachtet werden, der mit hoher Sicherheit in einer der Gebäudenischen oder Hohlräume brütet; konkrete Hinweise auf andere Arten wie z.B. den Haussperling ergaben sich nicht • eine Quartiernutzung durch Einzeltiere von Fledermäusen (zu rechnen ist mit der Zwergfledermaus) ist unter den Profilblechen der Garagen/Unterstände denkbar, Winterquartiere oder Wochenstubenquartiere (etwa im bestehen Büro- der Wohngebäude) sind nicht zu erwarten  Abb.2: potenzielle Quartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Arten wie die Zwergfledermaus hinter den halb aufmontierten Fassadenblechen • die zahlreichen Ablagerungen und die ruderalisierten Freiflächen stellen im jetzigen Zustand geeignete Habitate für die im Saarland expansive Mauereidechse dar; allerdings besteht hier eine nur kurze Habitattradition seit dem Rückbau eines Teils der Gewächshäuser und der z.T. ungeordneten Ablagerungen; zudem bestehen zu dem Standort keine Einwanderungskorridore wie Bahnlinien und Verkehrswege mit ausgeprägten Böschungen/Randstreifen; dennoch wurde das Gelände am 08.05.2025 am Spätnachmittag bei moderaten (ca. 18°C) sonnigen Temperaturen systematisch abgesucht, ohne dass sich hierbei Hinweise ergaben; im Fall einer Besiedlung wäre die Art mit Sicherheit registriert worden • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage ausgeschlossen werden Artenschutzrechtliche Beurteilung: • für die möglicherweise hier in den wenigen Sträuchern brütenden Arten sind eine sehr geringe Störempfindlichkeit und geringe Habitatanprüche vorauszusetzen, eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf angenommen werden; wahrscheinlich ist lediglich eine Nahrungsraumnutzung durch die im Umfeld brütenden Arten • am Bestandsgebäude bestehen Brutmöglichkeiten an den Fassadenverkleidungen; nachweisbar war der Hausrotschwanz, auf den Haussperling ergaben sich keine Hinweise • auch für die im Siedlungsraum zu erwartenden Fledermausarten bestehen begrenzte Quartierpotenziale an den Fassadenverblendungen • da Gebäudebrüter ebenso wie Fledermausquartiere nicht grundsätzlich auszuschließen sind, sind im Vorfeld von Rückbau-, An- oder Umbaumaßnahmen entsprechende Prüfungen vorzunehmen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • die Fläche besitzt mit Sicherheit keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG bzw. eine Präsenz entsprechender Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL ist auszuschließen • möglicherweise betroffen sind allenfalls Einzelindividuen der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (hier: Fledermäuse) bzw. deren Ruhestätten; ein Vorkommen der genannten Arten ist daher vor Baubeginn zu überprüfen, um mögliche, durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz ausschließen zu können und eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen

Kriterium	Beschreibung
Flächennutzungsplan	Darstellung: gemischte Baufläche; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst; nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich geplante Gewerbeflächen  Quelle: Gemeinde Schiffweiler; Bearbeitung: Kernplan
Bebauungsplan	nicht vorhanden; aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

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

Mit der Ausweisung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird das Ziel der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verfolgt.

Die Flächen sollen künftig gewerblich genutzt werden, gleichzeitig jedoch auf Gewerbebetriebe beschränkt werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (zulässiger Störgrad entsprechend einem Mischgebiet).

Gewerbebetriebe werden hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Dies ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebiet und dem nahe gelegenen durch Wohnnutzung geprägten Bestand. An anderer Stelle in der Gemeinde sind gewerbliche Bauflächen ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens vorhanden. Mit der Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes werden also die störepfindlicheren angrenzenden Nutzungen geschützt.

Zulässig sind innerhalb des Gebietes demnach

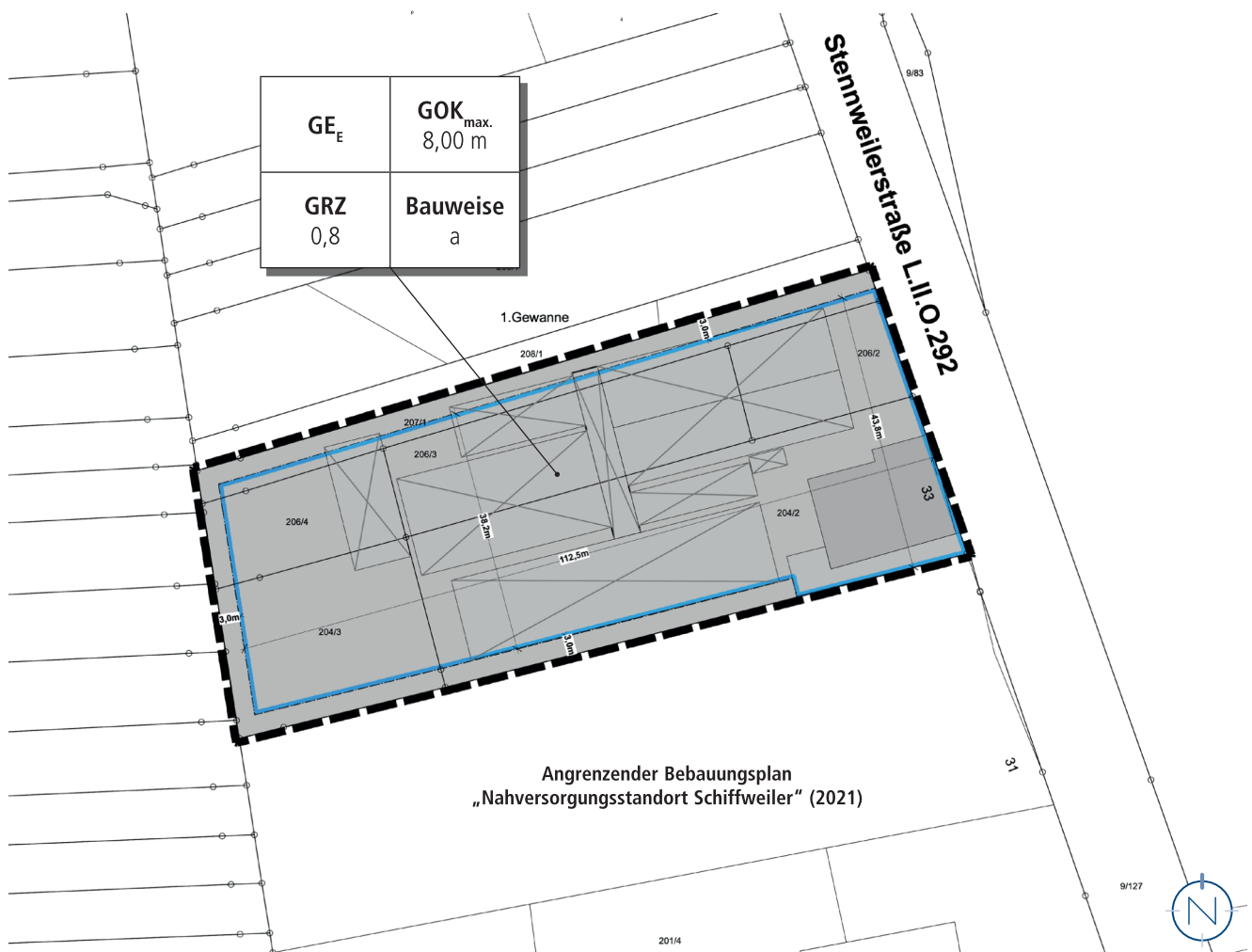
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Weitere, nicht störende Nutzungen können zudem ausnahmsweise zugelassen werden (u. a. Wohnungen für Betriebsleiter).

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten lassen sich städtebaulich und gestalterisch nicht in das Gesamtkonzept einbinden und passen nicht zu dem angestrebten Nutzungscharakter, weshalb sie aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihres potenziell höheren Störgrades / der Immissionsbelastung mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung (u.a. erhöhtes Verkehrsaufkommen) und möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Zufahrtssituation sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan

cke somit unzulässig. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Zudem soll eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vermieden werden.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben, Läden mit Sexartikel, etc. werden Flächen für die gewerbegebietstypischen Nutzungen freigehalten. Verdrängungsprozesse und eine Zweckentfremdung des eingeschränkten Gewerbegebietes werden so verhindert. Zudem besteht die Absicht, die geplante gewerbliche und bestehende Wohnnutzung in Einklang zu bringen.

Darüber hinaus sind zudem Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden (Fremdwerbung), innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen soll eine Häufung von Werbeanlagen im Plangebiet verhindert und damit Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein. Sie dienen weder den ortsansässigen Betrieben, noch sind für deren Fortbestand erheblich.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

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

Zudem wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichergestellt, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet wird. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an dem Bestand bzw. einer

höhenverträglichen Dimension, welche den dörflichen Charakter Schiffweilers aufgreift. Um gewerblichen Betrieben die nötige Flexibilität zu ermöglichen, ist eine maximale Gebäudeoberkante in Höhe von 8,00 m zulässig.

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 Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

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 dem Orientierungswert für Gewerbegebiete und somit auch für eingeschränkte Gewerbegebiete.

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 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper 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.

Die Baugrenzen fallen verhältnismäßig großzügig aus, damit den variierenden Entwicklungsabsichten von Gewerbebetrieben Rechnung getragen wird.

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, Lagerflächen und Wege). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück organisiert werden kann.

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

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind demnach innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Gewerbebetrieben hohe Flexibilität zu gewähren. Garagen sind dem gegenüber ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebsablauf sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und / oder E-Mobilität dienen innerhalb des Plangebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf mindestens 40 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bleibt hiervon unberührt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Vielmehr ist eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung vorzusehen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes am Siedlungsrand von Schiffweiler und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild wird auf diese Weise sichergestellt.

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.

Das Plangebiet ist demnach an die bestehende Kanalisation im Bereich der Stennweilerstraße anzuschließen.

Die Anlage von oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken (Zisternen) zur weiteren Verwendung des Regenwassers (z.B. Bewässerung) ist zulässig.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern 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. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (z. B. glänzende / reflektierende Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen). Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich hinsichtlich der Höhe der Werbeanlage und der Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.

Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Mülltonnen sollen

nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft einfügt. Aufgrund der schützenswerten Wohnbebauung im Osten wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Erheblich negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit nicht zu erwarten.

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 Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes 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 nachhaltig gestärkt.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal der ehem. Gärtnerei Schäfer. Das Gebiet ist daher im Bestand bereits weitgehend bebaut und entsprechend versiegelt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Zudem tragen die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, etc. insgesamt zu einer landschaftsverträglichen Gesamtgestaltung des Plangebietes bei.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Edeka-Markt, Straßenverkehrsfläche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist).

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge

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.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

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

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Es sind weder Landwirtschafts- noch Waldflächen von der Planung betroffen, daher wirkt sich der Bebauungsplan nicht auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft aus.

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

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es gegenüber der Bestandssituation zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung jedoch nicht zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes erfolgt wie im Bestand über die Stennweilerstraße. Diese ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Bestandsbebauung bereits grundsätzlich vorhanden und wird in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergänzt.

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

Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal der ehem. Gärtnerei Schäfer. Das Gebiet ist daher im Bestand bereits weitgehend bebaut und entsprechend versiegelt.

Infolge des Vorhabens kommt es daher maximal zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie; Dachbegrünung).

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange be-

kannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Ansiedlung von Gewerbebetrieben,
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in Schiffweiler,
- Schaffung gewerblicher Angebotsflächen und potenzieller Arbeitsplätze,
- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerörtlichen mindergenutzten Fläche,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist größtenteils vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Schiffweiler zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nichts entgegensteht.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die bedarfsorientierte Schaffung gewerblicher Angebotsflächen, überwiegen deutlich. Ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dem wird mit der Planung Rechnung getragen.

Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.