Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)

# „Erweiterung Industriegebiet Süd“

in der Gemeinde Schmelz

## Bauleitplanung

Bearbeitet im Auftrag von

**Gemeinde Schmelz**

# BEGRÜNDUNG

**Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**


durch

**Ingenieurbüro P & P GmbH**
Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern
T +49 6871 9028-0
F +49 6871 9028-30
info@paulus-partner.de
www.paulus-partner.de

**Büroniederlassungen**
Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis
T +49 6831 120 4038

Südallee 37e | 54290 Trier
T +49 651 9760 9810

Ein Unternehmen der TREYSTA

**Bearbeitung:**
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer


INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

# Inhaltsverzeichnis

**1. Einleitung ..... 4**
**2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich ..... 7**
**3. Planungsziele ..... 9**
**4. Bestandsbeschreibung ..... 10**
**5. Verfahrensart ..... 13**
**6. Planerische und rechtliche Vorgaben ..... 14**
6.1 Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung ..... 14
6.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung ..... 14
6.1.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ ..... 15
6.1.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ ..... 17
6.1.2 Flächennutzungsplanung ..... 17
6.1.3 Bestehende Bebauungspläne ..... 19
**7. Natur- und Artenschutz ..... 20**
**8. Starkregen ..... 21**
**9. Hochwasserschutz ..... 22**
**10. Planerische Grundsätze und Festsetzungen ..... 23**
**11. Nachrichtliche Übernahmen ..... 29**
**12. Hinweise ..... 29**
**13. Planalternativen ..... 30**
**14. Auswirkungen der Planung ..... 31**
14.1 Ausgangssituation und Prüfmaßstab ..... 31
14.2 Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ..... 32
14.3 Lärm- und Immissionsschutz ..... 32
14.4 Verkehr und verkehrsbedingte Auswirkungen ..... 33
14.5 Fläche und sparsamer Umgang mit Grund und Boden ..... 33
14.6 Boden und Altlasten ..... 34
14.7 Wasser, Grundwasser und Entwässerung ..... 34
14.8 Hochwasserschutz ..... 35
14.9 Starkregen und Überflutungsvorsorge ..... 35
14.10 Klima und Luft ..... 35
14.11 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 36
14.12 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft ..... 36
14.13 Orts- und Landschaftsbild ..... 37
14.14 Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 37
14.15 Abfall, Abwasser und Ver- und Entsorgung ..... 38
14.16 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz ..... 38
14.17 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 38
14.18 Kumulative Auswirkungen ..... 39
14.19 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ..... 39

14.20 Gesamtbewertung.....40

# Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Süd“, ohne Maßstab, Quelle: P & P GmbH. ....7
Abb 2: Lageplan des Planbereiches (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle der Grundlage: LVGL Saarland. ....10
Abb 3. Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung des Planbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Ministerium für Umwelt (2004)....16
Abb 4: Landesentwicklungsplan Saarland 2030, Entwurf 23.09.2025. ....17
Abb 5: Auszug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schmelz mit Darstellung des Planbereichs (rot), ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Schmelz). ....18
Abb 6: Starkregengefahrenkarte, ohne Maßstab, Quelle: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=7546 ....21
Abb 7: Darstellung des Planbereichs (rot) und der Hochwassersituation, ohne Maßstab, Quelle: Quelle: https://www.shop.lvgl.saarland.de/mogi3d/ Saarland 3D, bearbeitet P & P GmbH ....22

# 1. Einleitung

Das „Industriegebiet Süd“ zählt zu den bedeutenden gewerblichen Standorten der Gemeinde Schmelz. Es übernimmt eine wichtige Funktion für die örtliche Wirtschaft, die Bereitstellung gewerblicher Flächen und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Der Standort ist durch gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine über einen längeren Zeitraum gewachsene Betriebsstruktur geprägt.

Für den südlichen Teilbereich des Gebietes, in dem sich unter anderem der Standort der Pilkington Bauglasindustrie GmbH befindet, bestehen bereits verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Form eines Bebauungsplans.

Der nördlich daran anschließende Bereich wird ebenfalls seit Langem gewerblich genutzt, verfügt bislang jedoch über keine den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende verbindliche Bauleitplanung. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich dort bislang im Wesentlichen nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Damit bestehen insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Ansiedlung städtebaulich unerwünschter Nutzungen nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Süd“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von rund 6,58 ha den nördlichen Teil des bestehenden Gewerbestandortes. Ziel der Planung ist es, die bestehende gewerbliche Nutzung in bauplanungsrechtlich geordnete Bahnen zu lenken und zugleich die im Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde formulierten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und setzt den Planbereich entsprechend seiner bestehenden sowie künftig beabsichtigten städtebaulichen Funktion als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Ergänzend werden Vergnügungsstätten sowie näher bestimmte Betriebe und Anlagen des Prostitutionsgewerbes ausgeschlossen. Da der Bebauungsplan nicht sämtliche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 beziehungsweise § 35 BauGB.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde zunächst das Ziel, die vorhandene gewerbliche Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und den Standort vorrangig für solche Betriebe vorzuhalten, die auf die Standortbedingungen eines Gewerbegebietes angewiesen sind. Die verfügbaren Gewerbeflächen sollen insbesondere produzierenden, verarbeitenden, handwerklichen und sonstigen arbeitsplatzrelevanten Betrieben zur Verfügung stehen. Dadurch

sollen die wirtschaftliche Funktion des Gebietes, seine gewachsene Betriebsstruktur und seine Bedeutung für die örtliche Beschäftigung langfristig erhalten werden.

Zugleich soll einer schleichenden Veränderung der Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betrieben des Prostitutionsgewerbes entgegengewirkt werden. Derartige Nutzungen können aufgrund ihrer regelmäßig vergleichsweise hohen Flächen- und Mietzahlungsfähigkeit zu Verdrängungswirkungen zulasten klassischer Gewerbebetriebe führen. Eine Häufung entsprechender Einrichtungen kann zudem das Erscheinungsbild und die Außenwahrnehmung des Standortes verändern, die Investitions- und Ansiedlungsbereitschaft anderer Gewerbebetriebe beeinträchtigen und weitere gleichartige Nutzungen nach sich ziehen. Hierdurch besteht die Gefahr eines sich selbst verstärkenden Trading-down-Prozesses, der zu einem Funktions- und Attraktivitätsverlust des Gewerbestandortes führen kann.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient darüber hinaus der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Gemeinde Schmelz. Dieses sieht vor, die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten räumlich auf das festgesetzte Kerngebiet in der Ortsmitte von Schmelz zu konzentrieren. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehende Nachfrage nach entsprechenden Einrichtungen auf einen hierfür städtebaulich geeigneten Bereich zu lenken und Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet insgesamt städtebaulich verträglich zu steuern.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Planbereich soll insbesondere verhindert werden, dass diese in einem Gewerbegebiet lediglich ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen die gewerblich-produktive Prägung des Gebietes zurückdrängen. Vergnügungsstätten sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig; diese Ausnahme kann nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Der Ausschluss im Plangebiet ist Bestandteil eines auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen räumlichen Steuerungsansatzes und bewirkt daher keine vollständige Verhinderung entsprechender Nutzungen im Gemeindegebiet.

Auch der Ausschluss von Betrieben und Anlagen des Prostitutionsgewerbes dient der Sicherung der für das Gebiet angestrebten gewerblichen Standortqualität. Insbesondere nach außen wahrnehmbare Bordelle, bordellartige Betriebe, Laufhäuser und vergleichbare Nutzungen können das Gebietsimage nachteilig beeinflussen, Verdrängungs- und Nachahmungseffekte auslösen und dadurch die Ansiedlung sowie Entwicklung sonstiger Gewerbebetriebe erschweren.

Die Festsetzungen beschränken sich damit auf den für die städtebauliche Zielsetzung erforderlichen Regelungsumfang. Sie sichern die grundlegende gewerbliche Zweckbestimmung des Gebietes und steuern gezielt solche Nutzungen, von denen nachteilige Auswirkungen auf

seine Funktionsfähigkeit und Entwicklung erwartet werden. Das Gewerbegebiet bleibt auch nach den vorgesehenen Ausschlüssen für ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen offen; seine allgemeine Zweckbestimmung bleibt gewahrt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmelz ist der Planbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Gemeinderat Schmelz hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriegebiet Süd“ gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

# 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Schmelz, Gemarkung Bettingen und umfasst in der Flur 13 folgende Flurstücke:

429/1, 424/8, 430/2, 432/1, 485/6, 377/5, 389/2, 416/2, 1029/489, 488/1, 485/2, 404/7, 404/43, 404/40,

404/42, 404/36, 404/37, 404/39, 404/29, 404/41, 404/10, 404/8, 404/12, 404/13, 404/14, 404/45,

404/44, 404/22, 404/23, 404/24, 404/18, 404/25, 404/30, 404/31, 404/32, 404/28, 404/33, 404/27,

539/1, 542/5.



Abb 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Industriegebiet Süd“, ohne Maßstab, Quelle: P & P GmbH.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in vorstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt ist der Planbereich ca. 6,58 ha groß.

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch die offene Flur,
- Osten: durch den bestehenden Eisenbahngleiskörper,
- Süden: durch den Bereich der Firma Pilkington Bauglasindustrie GmbH (Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“),
- Westen: durch die Hüttenstraße.

# 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Schmelz das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbestandortes „Industriegebiet Süd“ zu schaffen. Die bislang unbeplanten, jedoch bereits gewerblich genutzten und bebauten Flächen werden hierzu als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit sollen der vorhandene Gewerbebestand und seine gewachsene Nutzungsstruktur gesichert sowie angemessene betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die Flächen sollen insbesondere produzierenden, verarbeitenden, handwerklichen und sonstigen arbeitsplatzrelevanten Betrieben vorbehalten bleiben. Auf diese Weise sollen die wirtschaftliche und städtebauliche Funktion des Gebietes, seine gewerblich-produktive Prägung und die örtlichen Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Vergnügungsstätten sowie bestimmte Betriebe und Anlagen des Prostitutionsgewerbes werden ausgeschlossen, um Verdrängungseffekte, Nutzungskonflikte und eine schleichende Veränderung der Gebietsstruktur zu verhindern. Dadurch sollen Trading-down-Prozesse vermieden und die Qualität sowie Funktionsfähigkeit des Gewerbestandortes erhalten werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Planbereich dient zugleich der Umsetzung des gemeindlichen Vergnügungsstättenkonzeptes, das deren Ansiedlung auf das Kerngebiet in der Ortsmitte von Schmelz konzentriert.

# 4. Bestandsbeschreibung

## Lage und räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Primsaue südlich der Ortslage von Schmelz. Städtebaulich ist das Plangebiet nicht unmittelbar Bestandteil des zusammenhängenden Siedlungskörpers der Ortslage, sondern bildet einen weitgehend eigenständigen, gewerblich geprägten Standort.

Westlich und nördlich grenzen Grünlandflächen an den Planbereich an. Südlich schließt das Betriebsgelände der Pilkington Bauglasindustrie GmbH an (Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“). Östlich verläuft die Eisenbahnstrecke Dillingen (Saar) – Primsweiler – Wadern – Nonnweiler (Primstalbahn). Östlich der Bahntrasse befindet sich der Siedlungsbereich entlang der Blaubachstraße und der Fichtenstraße.

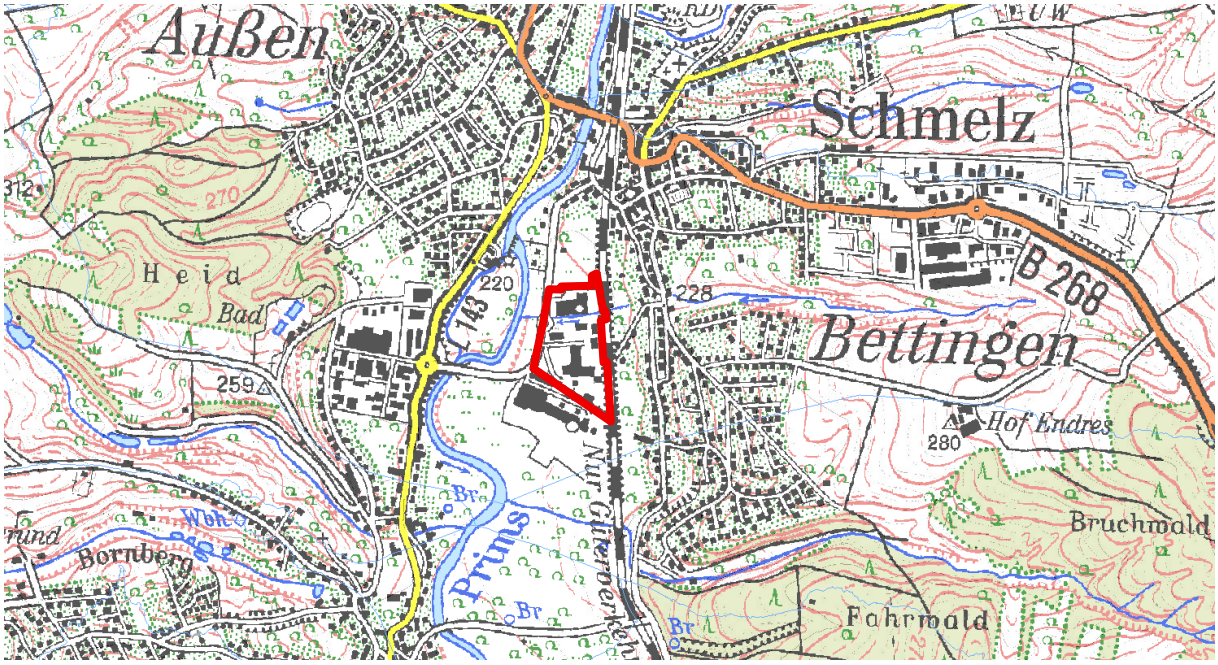



Abb 2: Lageplan des Planbereiches (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle der Grundlage: LVGL Saarland.

## Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits überwiegend von Gewerbeansiedlungen eingenommen. Unbebaute Freiflächen werden vorrangig als betriebszugehörige Hof- u. Lagerfläche genutzt. Die Gewerbeansiedlungen werden über asphaltierte Straßenkörper erschlossen.

Grünflächen finden sich in Form von Vielschnittrasen, die teilweise mit Einzelgehölzen bestanden sind. Bei den Einzelbäumen handelt es sich häufig um Feld – Ahorn, Spitz – Ahorn oder

Winter - Linde. Teilweise liegen die betriebszugehörigen Grünflächen auch als Vielschnittrasen ohne Baumbestand vor.

Gehölzbestände finden sich im Südwesten des Geltungsbereichs, entlang der östlichen und nördlichen Begrenzung des Geltungsbereichs, sowie entlang des Blaubachs.

Das Arteninventar der Gehölzstrukturen umfasst i.d.R. einheimische Strauch- u. Laubbaumarten wie Hartriegel, Brombeere, Weißdorn, Haselnuss, Spierstrauch, Robinie, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Weiden und Stiel-Eichen. Einzelne Biotope verfügen bereits über eine ausgeprägte Baumschicht, andere Biotope setzen sich vorrangig aus strauchartigen Individuen zusammen.

Der Gehölzstreifen entlang der östlichen Begrenzung des Bebauungsplans hebt sich dahingehend von den übrigen Biotopen ab, dass hier alte Balsam-Pappeln stehen, deren Brusthöhendurchmesser teilweise im Bereich von 70 cm liegt.

Der Gehölzstreifen entlang des Blaubachs hat einen erhöhten Weiden-Anteil, die vorrangig einen strauchartigen Habitus haben. Ältere Individuen fehlen.

**Topographie und natürliche Standortverhältnisse**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Auengebietes und weist entsprechend eine nahezu ebene Geländemorphologie auf. Die Geländehöhe bewegt sich im Bereich von ca. 220 m über NHN.

Im Planbereich stehen überwiegend gewachsene Böden an, die infolge der langjährigen gewerblichen Nutzung teilweise anthropogen überprägt sind.

**Städtebau, Nutzungs- und Siedlungsstruktur**

Der Planbereich stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine geschlossene, eigenständige Struktur dar. Er ist vollständig bebaut und wird nahezu ausschließlich gewerblich genutzt. Das vorhandene Spektrum der Nutzungsstrukturen umfasst unter anderem klassische Handwerksbetriebe, Bauunternehmen und Unternehmen der technischen Infrastruktur, Dienstleistungsunternehmen, Metallbau- und Metalltechnikbetriebe sowie weitere auf technische Produkte spezialisierte Unternehmen. Freiflächen beschränken sich im Wesentlichen auf betriebsbezogene Hof- und Lagerflächen sowie Grünstrukturen.

**Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt schwerpunktmäßig von Westen über die Hüttenstraße mit Anschluss an die Hüttersdorfer Straße (Kreisverkehrsplatz). Des Weiteren kann über die Hüttenstraße in nördliche Richtung die Ortslage Schmelz angefahren werden. Sämtliche Grundstücke im Planbereich sind bereits an das örtliche Straßen- sowie an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Primstalbahn. Der Personenverkehr auf dieser Strecke wurde eingestellt. Der Streckenabschnitt Dillingen (Saar) – Primsweiler – Schmelz-Limbach wird weiterhin regelmäßig im Güterverkehr genutzt. Hauptkunde ist eine Stahlbau-Firma in Schmelz-Limbach, deren Werksanschluss seit 2005 als Werksanschlussbahn betrieben wird. Die Strecke wird regelmäßig durch Güterzüge zur Bedienung dieses Anschlusses befahren, hat jedoch keinen Anschluss an den Planbereich.

**Gewässer und Hochwassersituation**

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von etwa 80 m die Prims. Das Plangebiet befindet sich damit im unmittelbaren Einflussbereich dieses Fließgewässers, das gemäß der Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie) als Risikogewässer ausgewiesen ist.

Gemäß der „Bekanntmachung der Verbindlichkeit gemäß § 79 Absatz 2 Satz 1 Saarländisches Wassergesetz“ befindet sich der Planbereich innerhalb des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) an der Prims und deren Nebengewässern im Bereich der Gemeinde Schmelz (Amtsblatt des Saarlandes Teil II vom 18. Juli 2024). Sollten in diesem Bereich neue Baumaßnahmen geplant werden, sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 78 WHG zu beachten.

Der Blaubach, ein Gewässer III. Ordnung, durchquert den nördlichen Bereich des Plangebietes in Ost-West-Richtung. Innerhalb der Ortslage von Schmelz ist der Bach verrohrt. Im weiteren Verlauf ist das Gewässer infolge seiner Begradigung sowie der Ufer- und Sohlbefestigungen und der Verrohrungen im Bereich des Bahnkörpers und der Straßenquerungen als naturfern einzustufen.

**Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hüttersdorf / Bettingen“ (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für die in der Gemeinde Schmelz gelegenen Wassergewinnungsanlagen (Wasserschutzgebietsverordnung Hüttersdorf/Bettingen, 1990). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten. Der Verlauf der Grenze zwischen Wasserschutzzone II und III ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

**Entwässerungssystem**

Da der Planbereich bereits vollständig bebaut ist, findet § 49a des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) keine Anwendung. Die Entwässerung ist über das vorhandene Mischsystem, dass leistungsfähig ausgebaut ist, gesichert.

# 5. Verfahrensart

Die Flächen des Planbereichs sind bereits erschlossen und bebaut. Auf Grund der langjährig bestehenden Bebauung und der gegebenen städtebaulichen Strukturen kann der Planbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB beurteilt werden. Entsprechend sind Bauvorhaben derzeit gem. § 34 BauGB zu bewerten. Auf Grund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen kann der Planbereich zudem als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO eingeordnet werden.

Durch die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes von Bauvorhaben. Die Gebietscharakter des Plangebietes bleibt gewahrt. Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB entwickelt.

Der § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB sagt aus, dass, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann.

Entsprechend kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB entwickelt werden.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 werden erfüllt:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

# 6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Schmelz weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

## 6.1 Einfügung des Bebauungsplans in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in BauGB § 1 wird deutlich, dass die Gemeinde Schmelz im Rahmen der Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. BauGB § 1 Abs. 4 die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt „Umwelt“ sowie Teilabschnitt „Siedlung“, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt BauGB § 8 Abs. 2, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Schmelz zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schmelz entwickelt werden kann.

### 6.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

(Anmerkung: Die Neuaufstellung des „LEP Saarland 2030 – neu“, befindet sich im Entwurf (Entwurf vom 23.09.2025) und ist noch nicht gültig.)

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

#### 6.1.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“

Der LEP-Umwelt (2004) weist dem gesamten Geltungsbereich die Funktion „Vorranggebiet für Grundwasserschutz“ (VW) zu.

Ziffer 56 des LEP-Umwelt formuliert als Ziel, dass Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) als Wasserschutzgebiete festzusetzen sind. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Darüber hinaus sind gemäß dem Ziel in Ziffer 57 Vorranggebiete für Grundwasserschutz räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.

Die Festsetzung dieser Ziele begründen sich mit der Bedeutsamkeit des Grundwassers als natürliche Lebensgrundlage für künftige Generationen. Daher sollen die Wasservorkommen des Landes langfristig erhalten, sparsam bewirtschaftet und planerisch gesichert werden. Sie sind vor Verunreinigungen und anderen nachteiligen Einwirkungen oder Gefährdungen zu schützen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur liegen zahlreiche Siedlungsgebiete im Bereich von Vorranggebieten für Grundwasserschutz. Dies bedeutet, dass zur Sicherung des Wasservorkommens keine Maßnahmen ergriffen werden dürfen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.

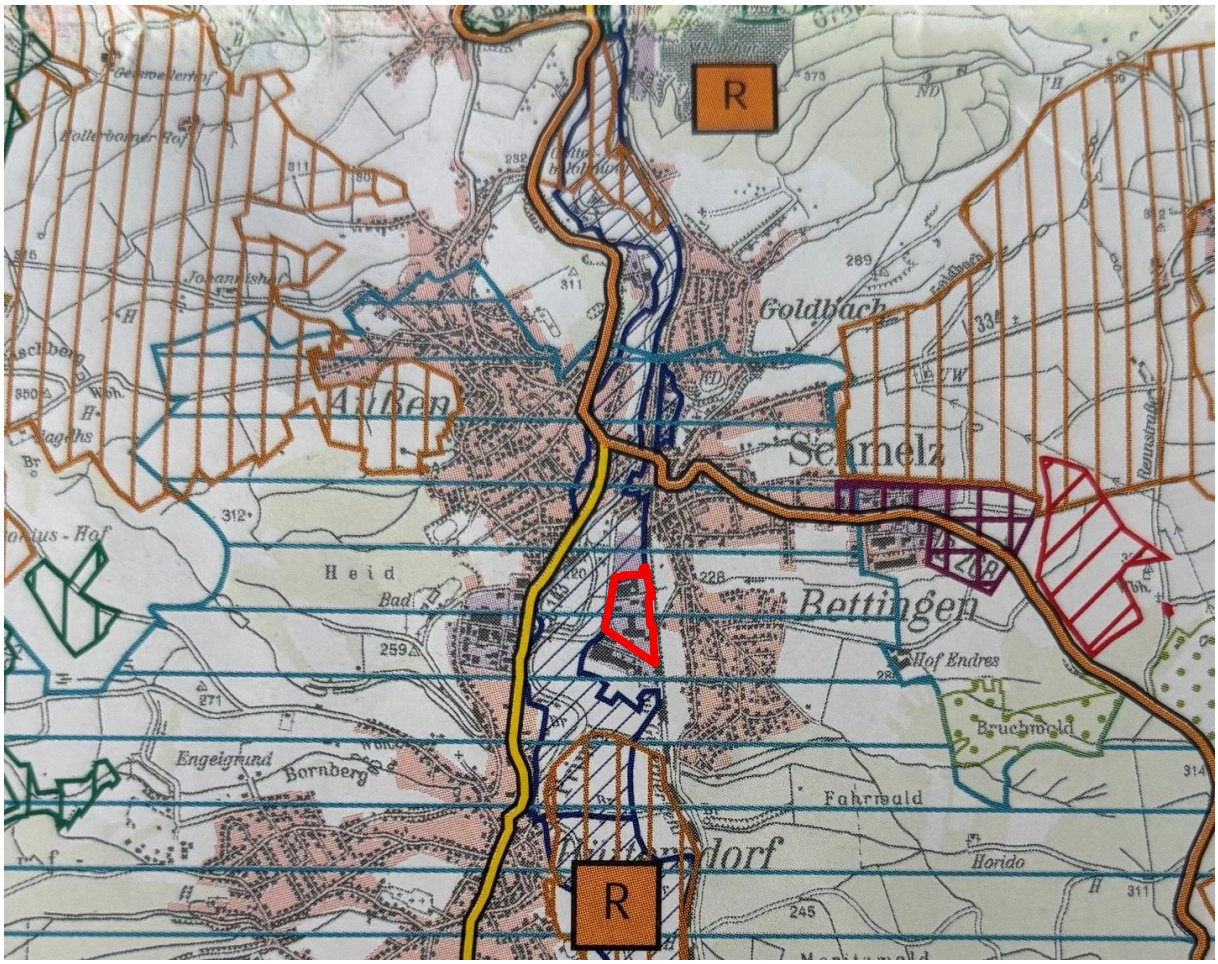



Abb 3. Auszug des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung des Planbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Ministerium für Umwelt (2004).

(Hinweis: Das Plangebiet liegt, wie bereits in Kap. 3 dargelegt, innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hüttersdorf / Bettingen“ (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für die in der Gemeinde Schmelz gelegenen Wassergewinnungsanlagen, Wasserschutzgebietsverordnung Hüttersdorf/Bettingen, 1990). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten. Der Verlauf der Grenze zwischen Wasserschutzzone II und III ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.)

Sonstige Zielvorgaben sind dem unmittelbaren Geltungsbereich nicht zugeordnet.

Südlich, westlich und nördlich umspannt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz den Planbereich ohne jedoch mit ihm Überschneidungen zu haben.

Dazu ist jedoch anzumerken, dass die Planungen aus dem Jahr 2004 nunmehr weitgespannter durch die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes überlagert werden (Bekanntmachung der Verbindlichkeit gemäß § 79 Absatz 2 Satz 1 Saarländisches Wassergesetz, Überschwemmungsgebiete an der Prims und deren Nebengewässern im Bereich der Gemeinde Schmelz, Amtsblatt des Saarlandes Teil II vom 18. Juli 2024). Diesem Sachverhalt trägt auch

der Entwurf des LEP Saarland 2030 Rechnung (siehe unten). Sollten im Planbereich neue Baumaßnahmen geplant werden, sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 78 WHG zu beachten.

Südlich des Planbereichs ist weiterhin ein Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen, das nicht im Kontext mit dem Gewerbegebiet steht.

Summierend stehen Ziele des Landesentwicklungsplans Umwelt dem Bebauungsplan nicht entgegen.

**LEP Saarland 2030 – neu, Entwurf 23.09.2025**

Der Entwurf des LEP Saarland befindet sich in der Aufstellung.

Der Planbereich befindet sich in einen Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH) und wird von einem Vorranggebiet Grundwasserschutz (VW) überlagert.

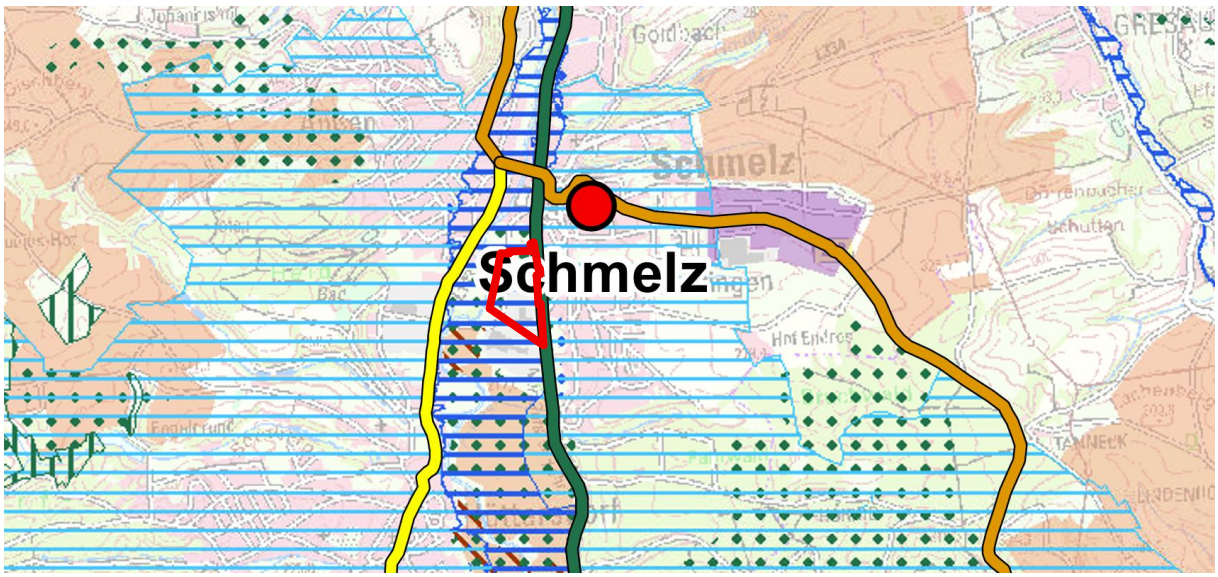



Abb 4: Landesentwicklungsplan Saarland 2030, Entwurf 23.09.2025.

Die Planung befindet sich im Entwurfsstadium und ist nur informell dargestellt.

### 6.1.1.2 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“

Sachverhalte des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Siedlung“ sind durch die Planung nicht betroffen.

## 6.1.2 Flächennutzungsplanung

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

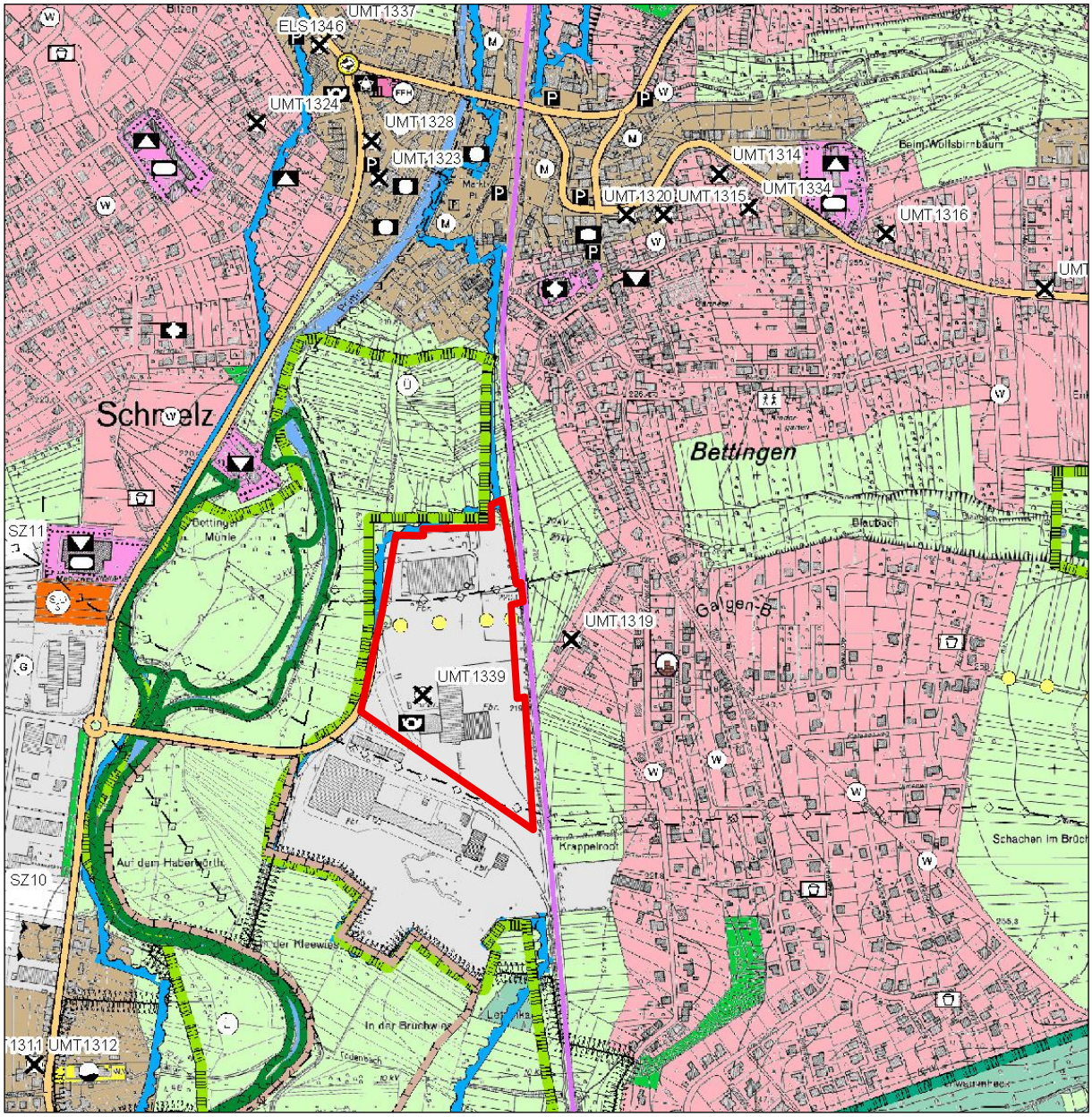



Abb 5: Auszug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schmelz mit Darstellung des Planbereichs (rot), ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Schmelz).

Der Bebauungsplan wird entsprechend gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

### 6.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Südlich grenzt an den Planbereich der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“ an. Dieser als Industriegebiet ausgewiesene Bereich umfasst im Wesentlichen den Standort der Firma Pilkington Bauglasindustrie GmbH.

# 7. Natur- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig außerhalb der Schutzgebiete bzw. geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft i.S.d. §§23-27 BNatSchG. Naturdenkmäler (§28 BNatSchG) oder geschützte Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG) sind ebenfalls nicht betroffen.

Flächen der Schutzgebietskulisse Natura2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden nicht tangiert. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopkatasters (gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen).

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, die vorhandene gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich zu sichern und den Planbereich entsprechend seiner tatsächlichen und weiterhin geplanten Funktion als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. Mit dem Bebauungsplan sind keine konkreten Flächeninanspruchnahmen, Baumaßnahmen oder Umnutzungen verbunden, die zu Eingriffen in artenschutzrechtlich relevante Strukturen führen. Demnach werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch den Vollzug des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Aufgrund des bestandsorientierten Planungsziels und des Fehlens konkreter Eingriffe kann an dieser Stelle auf eine detaillierte artenschutzrechtliche Betrachtung verzichtet werden.

Zu berücksichtigen ist, dass der Bebauungsplan einen dauerhaft angelegten planungsrechtlichen Rahmen schafft, innerhalb dessen zukünftig insbesondere Ersatzneubauten, Erweiterungsbauten, Gebäuderückbauten, Sanierungen, betriebliche Umstrukturierungen oder Änderungen von Freiflächen und Vegetationsbeständen erfolgen können.

Die vorliegenden Ausführungen auf Ebene des Bebauungsplans ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung späterer konkreter Einzelvorhaben (Rückbau, Erweiterungsbau, Neubau, Rodungs- u. Rückschnittmaßnahmen). Diese ist auf Grundlage der zum jeweiligen Umsetzungszeitpunkt vorhandenen Arten- und Lebensstättensituation vorzunehmen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung ist keineswegs als „Freibrief“ für spätere Einzelvorhaben zu verstehen.

# 8. Starkregen

Der Planbereich befindet sich im Einwirkbereich von Starkregen. Wie die nachstehende Abbildung der Starkregengefahrenkarte zeigt, kann es im Planbereich zu Einstauständen von bis zu 1m–2m kommen.

Der Bebauungsplan verändert weder die vorhandene Geländeform noch begründet er den baulichen Ausnutzungsrahmen. Er bereitet keine neuen Bauflächen, Geländemodellierungen oder Erschließungsanlagen vor, die den Hochwasserabfluss oder vorhandene Retentionsräume beeinträchtigen könnten.

Sollten im Planbereich neue Baumaßnahmen geplant werden, sind durch den jeweiligen Bauherrn Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregeneinwirkungen zu treffen. Diese sind bei konkreten Vorhaben zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

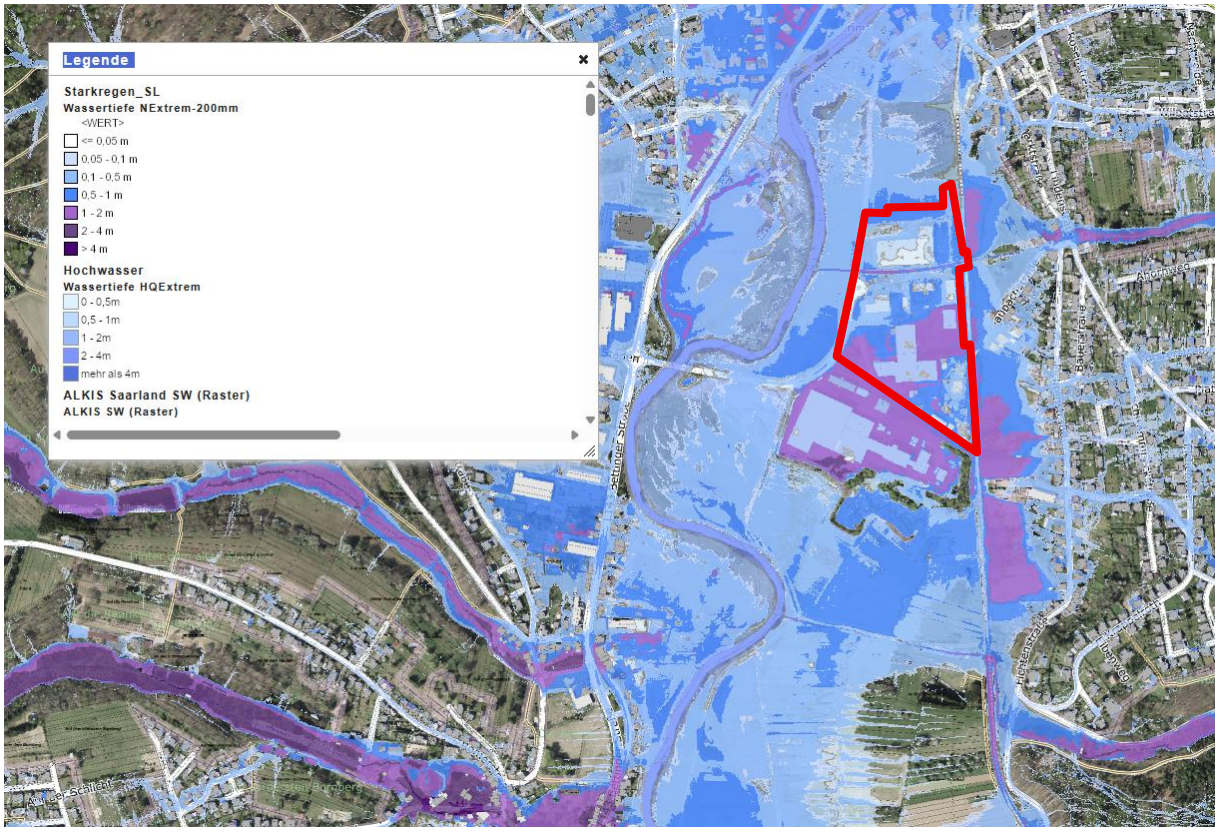



Abb 6: Starkregengefahrenkarte, ohne Maßstab, Quelle: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=7546

# 9. Hochwasserschutz

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) an der Prims und deren Nebengewässern im Bereich der Gemeinde Schmelz (Amtsblatt des Saarlandes Teil II vom 18. Juli 2024).

Der Bebauungsplan verändert weder die vorhandene Geländeform noch begründet er den baulichen Ausnutzungsrahmen. Er bereitet keine neuen Bauflächen, Geländemodellierungen oder Erschließungsanlagen vor, die den Hochwasserabfluss oder vorhandene Retentionsräume beeinträchtigen könnten.

Sollten im Planbereich neue Baumaßnahmen geplant werden, sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 78 WHG zu beachten. Diese sind bei konkreten Vorhaben zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

Eine Erhöhung des Hochwasserrisikos wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Lage des ÜSG ist in nachstehender Übersichtskarte sowie der Planzeichnung (östliche Grenze des ÜSG) dargestellt.

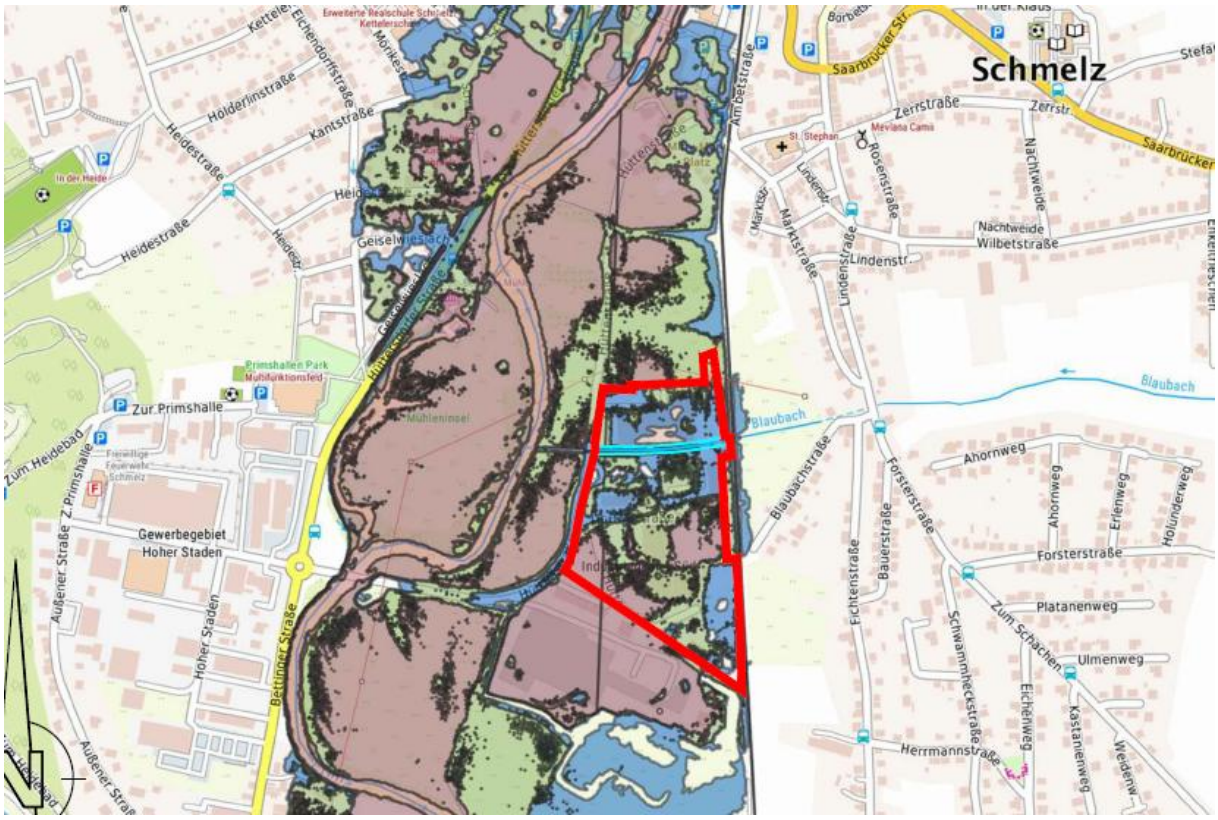



Abb 7: Darstellung des Planbereichs (rot) und der Hochwassersituation, ohne Maßstab, Quelle: Quelle: https://www.shop.lvgl.saarland.de/mogi3d/ Saarland 3D, bearbeitet P & P GmbH

# 10. Planerische Grundsätze und Festsetzungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans werden die nachfolgenden Festsetzungen definiert, erläutert und begründet:

(HINWEIS: Die nachstehende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1und 8 BauNVO)

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1 Zulässige Nutzungen

gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen,

gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.3 Unzulässige Nutzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten:

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig.

Ausschluss prostitutionsbezogener Nutzungen:

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Unterarten der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

  a) Bordelle und bordellartige Betriebe,

  b) Prostitutionsstätten, insbesondere Gebäude, Räume und sonstige ortsfeste Anlagen, die zur Erbringung sexueller Dienstleistungen genutzt werden,

  c) Wohnungsprostitution einschließlich sogenannter Termin- und Modellwohnungen.

**Begründung:**

**Zulässige Nutzungen - Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE)**

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen und für die weitere Entwicklung des Plangebiets angestrebten Nutzungsstruktur. Das Gebiet ist bereits wesentlich durch Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese Betriebe sind auf geeignete und planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen angewiesen.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet und den zulässigen Nutzungsarten sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe erhalten werden. Zugleich soll einer schleichenden Veränderung des Gebietscharakters durch Nutzungen entgegengewirkt werden, die zwar grundsätzlich dem gewerblichen Nutzungsspektrum zugerechnet werden können, aufgrund ihrer typischen Auswirkungen jedoch nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt. Auch nach den nachfolgenden Nutzungsausschlüssen steht weiterhin ein breites Spektrum der nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. Der Ausschluss betrifft nur einzelne Nutzungsarten beziehungsweise Unterarten gewerblicher Nutzungen, die den besonderen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entgegenstehen.

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Damit wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall betriebsbezogene Wohnungen zuzulassen, soweit diese aufgrund der betrieblichen Abläufe erforderlich sind und dem jeweiligen Gewerbebetrieb funktional zugeordnet bleiben. Zugleich wird berücksichtigt, dass sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets bereits entsprechende Wohnungen befinden. Die Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ermöglicht damit eine angemessene Berücksichtigung bestehender Strukturen sowie betrieblicher Erfordernisse.

Durch den Ausnahmevorbehalt bleibt gewährleistet, dass Wohnnutzungen nur in dem von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Umfang zugelassen werden und die gewerbliche Hauptfunktion des Gebiets dauerhaft erhalten bleibt.

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ermöglicht es, im Einzelfall Einrichtungen zuzulassen, die die gewerblichen Nutzungen sinnvoll ergänzen und insbesondere der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen können. Gleichzeitig wird durch die erforderliche Einzelfallprüfung sichergestellt, dass Art, Umfang und Standort der jeweiligen Nutzung mit der gewerblichen Prägung des Gebiets vereinbar sind.

Der Ausnahmevorbehalt gewährleistet, dass die Hauptfunktion des Plangebiets als Gewerbestandort erhalten bleibt und entsprechende Einrichtungen nur zugelassen werden, soweit sie den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

**Unzulässige Nutzungen - Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der Funktion des Gebiets als Gewerbestandort. Das Plangebiet ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen geprägt und soll auch künftig vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Vergnü-

gungsstätten weisen regelmäßig einen hohen Flächenbedarf bei vergleichsweise geringer Arbeitsplatzdichte auf und können zu einer Verdrängung klassischer gewerblicher Nutzungen führen. Hierdurch besteht die Gefahr eines sich selbst verstärkenden Trading-down-Prozesses, der zu einem Funktions- und Attraktivitätsverlust des Gewerbestandortes führen kann. Darüber hinaus besteht die Gefahr negativer Auswirkungen auf das Standortimage sowie auf das Investitions- und Ansiedlungsklima des Gewerbegebiets.

Der Ausschluss dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende, handwerkliche und dienstleistungsorientierte Betriebe sowie der Vermeidung einer schleichenden Umstrukturierung des Gebiets.

Der Ausschluss erfolgt zudem im Einklang mit dem von der Gemeinde beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept. Dieses verfolgt das Ziel, Vergnügungsstätten innerhalb des Gemeindegebiets städtebaulich zu steuern und auf hierfür geeignete Standorte zu konzentrieren. Für das Plangebiet ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen. Der Ausschluss dient damit der Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungskonzepts. Eine Verhinderungsplanung liegt nicht vor, da im Gemeindegebiet geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten an anderer Stelle bestehen.

**Unzulässige Nutzungen - Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und sonstigen auf sexuelle Dienstleistungen ausgerichteten Gewerbebetrieben**

Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck auf die Erbringung sexueller Dienstleistungen ausgerichtet ist, werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung, das Gebiet als hochwertigen und langfristig entwicklungsfähigen Gewerbestandort zu erhalten. Nutzungen dieser Art können aufgrund ihrer Betriebsstruktur und Außenwirkung die Wahrnehmung des Gewerbegebiets als Standort für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen beeinträchtigen und dadurch die Attraktivität des Standorts für ansiedlungswillige Unternehmen mindern.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich entsprechende Betriebe aufgrund vergleichsweise geringer Standortanforderungen bevorzugt in bestehenden Gewerbegebieten ansiedeln und dadurch Flächen in Anspruch nehmen, die vorrangig für klassische gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. Der Ausschluss dient deshalb dem Erhalt der vorhandenen Gewerbestruktur und der langfristigen Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger und ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe.

**Zusammenfassende Bewertung**

Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gewerbegebiets. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen zu erhalten, Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe zu sichern und die knappen Gewerbeflächen dauerhaft für gewerbliche Zwecke vorzuhalten. Die getroffenen Nutzungsausschlüsse tragen dazu bei, potenzielle Nutzungskonflikte zu vermeiden und einer schleichenden Umstrukturierung des Gebiets entgegenzuwirken. Dadurch wird die langfristige Funktionsfähigkeit, Entwicklungsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbestandorts gewährleistet.

Den privaten Belangen stehen die öffentlichen Interessen an der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts, an der Sicherung der bestehenden Handwerks- und Gewerbestruktur sowie an der Vermeidung einer weiteren städtebaulichen Abwertung des Gebiets gegenüber.

Den Eigentümern verbleibt ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundstücke können weiterhin entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets genutzt werden. Die Nutzungsausschlüsse führen daher nicht zu einer wirtschaftlich unzumutbaren Beschränkung der Grundstücksnutzung.

Rechtmäßig genehmigte und ausgeübte Nutzungen werden durch die Festsetzungen nicht rückwirkend beseitigt. Sie genießen im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen Bestandsschutz.

**2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung und Erhaltung der bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Festsetzung umfasst die vorhandenen Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, Parkierungsflächen, Straßenbegleitgrün, Entwässerungseinrichtungen, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige dem öffentlichen Verkehr dienende Nebenanlagen und Bestandteile der Straßenverkehrsanlage.

Darüber hinaus werden im Planbereich vorhandene private Verkehrsflächen (Flurstücke 404/28 und 404/ 29 als Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung „Privatstraße“ festgelegt.

**Begründung**

Die Festsetzungen basieren auf der Bestandssituation und dienen der Sicherung der Erschließung und somit der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des bestehenden Gewerbegebietes.

### 3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BauGB)

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstücke, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung).

**Begründung**

Die Festsetzung der im Eigentum der Gemeinde befindlichen, nicht als Verkehrsflächen genutzten Flurstücke als öffentliche Grünflächen dient dem dauerhaften Erhalt und der Sicherung dieser Freiflächen. Dadurch werden die vorhandenen Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und eine anderweitige bauliche Inanspruchnahme ausgeschlossen. Gleichzeitig leisten die öffentlichen Grünflächen einen Beitrag zur Gliederung des Plangebietes, zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Erfüllung ökologischer Funktionen, insbesondere hinsichtlich des Mikroklimas, der Versickerung von Niederschlagswasser und der Förderung der Biodiversität.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 NR. BauGB)

Die genauen Grenzen des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

# 11. Nachrichtliche Übernahmen

### Altlasten

Im Planbereich des Bebauungsplans liegt eine im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Fläche mit dem AZ.: UTM 1339 bzw. SMZ 4366. Die Fläche stellt einen bestehenden Betrieb dar. Bauarbeiten auf dieser Fläche sind gutachterlich zu begleiten. Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel.: 0681/8500-0 abzustimmen.

### Überschwemmungsgebiet

Gemäß der Bekanntmachung der Verbindlichkeit gemäß § 79 Absatz 2 Satz 1 Saarländisches Wassergesetz befindet sich der Planbereich innerhalb des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) an der Prims und deren Nebengewässern im Bereich der Gemeinde Schmelz (Amtsblatt des Saarlandes Teil II vom 18. Juli 2024). Sollten in diesem Bereich neue Baumaßnahmen geplant werden, sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 78 WHG zu beachten. Die Lage des ÜSG ist auf dem Planteil des Bebauungsplans dargestellt.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III und grenzt an die Wasserschutzzone II des mit Verordnung vom 05.01.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets "Hüttersdorf / Bettingen". Die Grenze der Wasserschutzzone II ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Vorgaben der Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

### Gewässerrandstreifen

Durch das Planungsgebiet fließt der Blaubach, ein Gewässer dritter Ordnung. Hierbei ist der Gewässerrandstreifen gem. § 56 SWG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

# 12. Hinweise

Da der Bebauungsplan nicht sämtliche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 beziehungsweise § 35 BauGB.

# 13. Planalternativen

Planalternativen bestehen im vorliegenden Fall nicht. Gegenstand der Planung ist die bauleitplanerische Sicherung und geordnete Weiterentwicklung eines bereits seit langem gewerblich genutzten Standortes. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil eines gewachsenen Gewerbestandortes, für den bislang keine den heutigen Anforderungen entsprechende verbindliche Bauleitplanung besteht. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und die langfristige Funktions- und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes zu erhalten. Da der Bereich bereits vollständig in die bestehende Gebietsstruktur eingebunden ist und im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, kommen alternative Standorte oder Planungsvarianten nicht in Betracht. Die Planung dient ausschließlich der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für einen bestehenden Gewerbestandort und stellt keine Inanspruchnahme neuer, externer Flächen dar.

# 14. Auswirkungen der Planung

## 14.1 Ausgangssituation und Prüfmaßstab

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, vollständig erschlossenes und bereits gewerblich genutztes Gebiet innerhalb des vorhandenen Siedlungszusammenhangs. Die Flächen sind durch gewerbliche Gebäude, Betriebsflächen, Zufahrten, Stellplätze und die vorhandene Erschließungsinfrastruktur geprägt.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und bestimmten prostitutionsbezogenen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der im Bebauungsplan geregelten Art der baulichen Nutzung nach deren Festsetzungen. Im Übrigen, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise, richtet sich die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben und Nutzungsänderungen ergänzend nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Vorhaben müssen sich danach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen; die Erschließung muss gesichert sein. Darüber hinaus sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

Der Bebauungsplan schafft damit keine zusätzlichen Baurechte im Hinblick auf die bauliche Dichte, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Höhenentwicklung. Bauliche Erweiterungen, Neubauten und sonstige Veränderungen wären dem Grunde nach auch ohne den Bebauungsplan nach § 34 bzw, § 35 BauGB zu beurteilen. Gegenstand der Planung ist in erster Linie die Steuerung der Nutzungsstruktur.

Für die Bewertung der Auswirkungen ist daher maßgeblich, welche Veränderungen gegenüber dem bestehenden Zustand und dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verursacht oder vorbereitet werden. Da die Planung keine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen ermöglicht und keine neue Erschließung erfordert, sind erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf die nachfolgend betrachteten Schutzgüter grundsätzlich nicht zu erwarten.

## 14.2 Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist bereits gewerblich genutzt. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird die vorhandene und nach der näheren Umgebung bereits prägende Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert. Eine grundlegende Veränderung der auf das Gebiet und seine Umgebung einwirkenden Belastungen wird dadurch nicht vorbereitet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und vergleichbaren prostitutionsbezogenen Nutzungen kann dazu beitragen, zusätzliche Belastungen durch abendlichen und nächtlichen Besucherverkehr, erhöhte Besucherfrequenzen, milieubedingte Unruhe und sonstige nutzungstypische Begleiterscheinungen zu vermeiden. Die Planung wirkt insoweit vorsorgend und dient auch dem Schutz der im Plangebiet beschäftigten Personen sowie gegebenenfalls vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen in der näheren Umgebung.

Die Zulässigkeit der verbleibenden gewerblichen Nutzungen bestimmt sich nach § 8 BauNVO. Danach sind im Gewerbegebiet vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterzubringen. Unabhängig davon sind bei jedem Einzelvorhaben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Gebot der Rücksichtnahme sowie die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Menschen oder die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

## 14.3 Lärm- und Immissionsschutz

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, durch die eine zusätzliche bauliche Verdichtung oder eine Ausweitung lärmintensiver Nutzungen ermöglicht wird. Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der bestehenden gewerblichen Prägung des Plangebiets.

Die konkreten Geräuschimmissionen eines Gewerbebetriebs hängen wesentlich von dessen Betriebsart, Betriebsgröße, Betriebszeiten, technischen Anlagen sowie vom verursachten Verkehrsaufkommen ab. Diese Auswirkungen können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend bestimmt werden, da der Plan keine konkreten Vorhaben zulässt und das Spektrum der zulässigen Gewerbebetriebe nicht abschließend festlegt.

Die Verträglichkeit künftiger Vorhaben ist daher im jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm sowie das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Dies gilt auch für mögliche Geruchs-, Staub-, Licht- oder Erschütterungseinwirkungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und prostitutionsbezogenen Nutzungen trägt dazu bei, zusätzliche Geräuschbelastungen und sonstige Störungen insbesondere während der Abend- und Nachtstunden zu vermeiden. Eine planbedingte Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten.

## 14.4 Verkehr und verkehrsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Neue öffentliche oder private Erschließungsanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Da weder zusätzliche Bauflächen noch ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, schafft der Bebauungsplan keine über den bisherigen Zulässigkeitsrahmen hinausgehenden Verkehrserzeugungspotenziale. Die konkrete Verkehrserzeugung künftiger Vorhaben ist von der jeweiligen Nutzung abhängig und im Rahmen des bauaufsichtlichen oder sonstigen Zulassungsverfahrens zu betrachten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und vergleichbaren prostitutionsbezogenen Nutzungen kann verkehrlich entlastend wirken. Insbesondere werden Nutzungen ausgeschlossen, die regelmäßig mit einem erhöhten, teilweise überörtlichen Besucher- und Kundenverkehr sowie mit Verkehrsspitzen in den Abend- und Nachtstunden verbunden sein können.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen, die verkehrssichere Grundstücksanbindung und der erforderliche Stellplatznachweis sind bei konkreten Vorhaben nach den jeweils geltenden Vorschriften zu prüfen. Erhebliche zusätzliche verkehrliche Belastungen infolge der Planung sind nicht zu erwarten.

## 14.5 Fläche und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Planung betrifft ausschließlich ein bereits bestehendes, erschlossenes und gewerblich genutztes Gebiet. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen außerhalb des vorhandenen Siedlungszusammenhangs wird nicht vorbereitet.

Der Bebauungsplan unterstützt damit den Grundsatz der Innenentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für Handwerk und allgemeines Gewerbe wird zugleich dem Erfordernis entgegengewirkt, für diese Nutzungen an anderer Stelle neue Flächen auszuweisen und zu erschließen.

Da keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen und kein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, verursacht der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen keinen zusätzlichen Flächenverbrauch.

## 14.6 Boden und Altlasten

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und gewerblichen Nutzung bereits anthropogen verändert. Teilflächen sind durch Gebäude, Verkehrsflächen, Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze überbaut oder befestigt.

Der Bebauungsplan bereitet keine zusätzliche Versiegelung vor, da er weder überbaubare Grundstücksflächen noch ein Maß der baulichen Nutzung festsetzt. Ob und in welchem Umfang bei einem konkreten Vorhaben zusätzliche Flächen überbaut oder entsiegelt werden können, richtet sich ergänzend nach § 34 BauGB und ist im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.

Bei Erdarbeiten sind die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Auf die bestehende Altlast (Altlasten und altlastenverdächtige Fläche mit dem AZ.: UTM 1339 bzw. SMZ 4366) und den Umgang mit ihr, wird nachrichtlich hingewiesen. Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen ergeben, sind die zuständigen Bodenschutzbehörden zu beteiligen und erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Planung führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Erhebliche planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

## 14.7 Wasser, Grundwasser und Entwässerung

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen und keine Veränderungen des bestehenden Entwässerungssystems unmittelbar veranlasst. Das Plangebiet ist erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Eine planbedingte Erhöhung des Versiegelungsgrads und damit eine zusätzliche Verringerung der Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses wird nicht vorbereitet. Veränderungen der Grundstücksentwässerung können sich nur aus konkreten Bauvorhaben ergeben und sind in den jeweiligen Zulassungs- und Entwässerungsverfahren zu prüfen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung beziehungsweise Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und des anfallenden Schmutzwassers ist im Rahmen konkreter Vorhaben nachzuweisen. Dabei sind die wasserrechtlichen Vorschriften und die örtlichen Entwässerungsbestimmungen zu beachten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Grundwasser sind infolge der Festsetzungen nicht zu erwarten.

## 14.8 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan verändert weder die vorhandene Geländeform noch den baulichen Ausnutzungsrahmen. Er bereitet keine neuen Bauflächen, Geländemodellierungen oder Erschließungsanlagen vor, die den Hochwasserabfluss oder vorhandene Retentionsräume beeinträchtigen könnten.

Soweit sich Grundstücke innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, eines Risikogebiets oder eines sonst hochwassergefährdeten Bereichs befinden, bleiben die einschlägigen wasserrechtlichen Anforderungen unberührt. Diese sind bei konkreten Vorhaben zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

Eine Erhöhung des Hochwasserrisikos wird durch die Planung nicht verursacht.

## 14.9 Starkregen und Überflutungsvorsorge

Starkregenereignisse können grundsätzlich unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Gebietsfestsetzung zu oberflächigem Wasserabfluss und lokalen Überflutungen führen. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen, die eine zusätzliche Bodenversiegelung, eine Veränderung der Geländeoberfläche oder eine Verringerung vorhandener Abfluss- oder Rückhalteräume unmittelbar ermöglichen.

Die bestehende Gefährdungssituation wird durch die Planung daher nicht verschärft. Bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und wesentlichen Grundstücksumgestaltungen sind die örtlichen topografischen Verhältnisse und gegebenenfalls vorhandene Starkregen- oder Überflutungsgefahren zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen der objektbezogenen Überflutungsvorsorge, etwa eine angepasste Höhenlage von Gebäudeöffnungen, die Sicherung tiefer liegender Gebäudeteile und eine schadlose Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser, sind auf der Ebene des jeweiligen Vorhabens zu prüfen.

## 14.10 Klima und Luft

Das Plangebiet ist bereits bebaut und gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine zusätzliche bauliche Verdichtung, eine größere Höhenentwicklung oder den Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen vorbereiten.

Auswirkungen auf lokale Luftaustauschprozesse, Kaltluftentstehungsgebiete oder das örtliche Kleinklima sind daher nicht zu erwarten. Ebenso führt die Planung nicht zu einer erheblichen Erhöhung verkehrs- oder betriebsbedingter Luftschadstoffemissionen.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen der geltenden gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verwendung heller oder wasserdurchlässiger Oberflächen, die Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Nutzung erneuerbarer Energien und eine energieeffiziente Bauweise bleiben unabhängig von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans möglich.

Der Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen kann dazu beitragen, zusätzlichen motorisierten Kundenverkehr und die damit verbundenen Emissionen zu vermeiden. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft nicht zu erwarten.

## 14.11 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und Bebauung geprägt. Der Bebauungsplan setzt keine neuen Bauflächen fest und bereitet keine unmittelbare Beseitigung von Vegetationsbeständen oder Lebensräumen vor.

Mögliche Auswirkungen konkreter Bau-, Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensstätten sind im jeweiligen einzelfallspezifischen Zulassungsverfahren zu prüfen. Dies gilt insbesondere für den Artenschutz. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bleiben unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens zu beachten.

Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen können insbesondere gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten betroffen sein. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen sind vor Durchführung des jeweiligen Vorhabens vorzunehmen.

Da der Bebauungsplan selbst keine baulichen Eingriffe oder Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, können erhebliche planbedingte Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 14.12 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten keine unmittelbaren Eingriffe in Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft vor.

Die einschlägigen naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan fort. Sollten im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben geschützte Flächen, Biotope oder Arten betroffen sein, ist dies im jeweiligen einzelfallspezifischen Zulassungsverfahren zu prüfen.

Aufgrund des begrenzten Regelungsgehalts des Bebauungsplans und der fehlenden Ausweisung zusätzlicher Bauflächen können erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

## 14.13 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird bereits durch die vorhandenen gewerblichen Gebäude, Hallen, Betriebsflächen, Zufahrten und Stellplätze bestimmt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Höhe, Kubatur oder Gestaltung baulicher Anlagen und ermöglicht keine über den bisherigen Zulässigkeitsrahmen hinausgehende bauliche Entwicklung.

Neue Vorhaben müssen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch bleibt die vorhandene städtebauliche Maßstäblichkeit grundsätzlich gewahrt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und prostitutionsbezogenen Nutzungen kann nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Außenwahrnehmung des Gewerbegebiets vermeiden. Dies betrifft insbesondere auffällige Werbeanlagen, eine starke nächtliche Außenwirkung sowie eine Veränderung des Gebietsimages.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

## 14.14 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan bereitet keine unmittelbaren baulichen Eingriffe in Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Die vorhandenen Gebäude, Grundstücke, Erschließungsanlagen und betrieblichen Einrichtungen können weiterhin entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und den ergänzenden Anforderungen des § 34 BauGB genutzt werden.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie mögliche archäologische Fundstellen bleiben von den Festsetzungen unberührt. Sie sind bei konkreten baulichen Maßnahmen nach den einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Die Sicherung der vorhandenen Handwerks- und Gewerbestruktur dient zugleich dem Erhalt der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der bestehenden Grundstücke und Betriebsstandorte. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## 14.15 Abfall, Abwasser und Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer absehbaren erheblichen Erhöhung des Abfall- oder Abwasseraufkommens. Art und Menge der bei künftigen Nutzungen anfallenden Abfälle und Abwässer hängen vom jeweiligen Betrieb ab und sind im Rahmen der konkreten Zulassung zu beurteilen.

Die ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung von Abfällen sowie die ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung von Abwasser sind nach den einschlägigen fachgesetzlichen Vorschriften sicherzustellen. Erhebliche planbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 14.16 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Der einfache Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die der Nutzung erneuerbarer Energien oder einer energieeffizienten Gestaltung von Gebäuden entgegenstehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder anderer erneuerbarer Energien können im Rahmen der gesetzlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen errichtet werden.

Da keine konkreten Bauvorhaben oder zusätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt werden, ergeben sich aus der Planung keine unmittelbar quantifizierbaren Auswirkungen auf den Energiebedarf oder die Treibhausgasemissionen.

## 14.17 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den betrachteten Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Eine zusätzliche Versiegelung könnte beispielsweise Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Starkregenvorsorge, Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen haben. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens könnte zugleich Lärm-, Luftschadstoff- und Klimabelastungen verursachen.

Der Bebauungsplan bereitet jedoch weder eine zusätzliche Flächenversiegelung noch eine Erhöhung der baulichen Dichte oder eine zusätzliche verkehrliche Erschließung vor. Entsprechende Wirkungsketten werden durch die Planung daher nicht ausgelöst oder verstärkt.

Der Ausschluss publikumsintensiver und potenziell konfliktträchtiger Nutzungen kann vielmehr dazu beitragen, verkehrliche, immissionsbezogene und städtebauliche Belastungen gemeinsam zu begrenzen. Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## 14.18 Kumulative Auswirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht keine zusätzlichen Bauflächen oder baulichen Kapazitäten, die zusammen mit anderen Planungen zu erheblichen kumulativen Auswirkungen führen könnten. Seine wesentliche Wirkung besteht in der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstruktur und im Ausschluss einzelner Nutzungsarten.

Konkrete kumulative Auswirkungen können sich gegebenenfalls aus späteren Einzelvorhaben ergeben. Diese sind unter Einbeziehung bereits vorhandener Belastungen und zugelassener Vorhaben im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.

## 14.19 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin vollständig nach § 34 BauGB richten. Soweit die nähere Umgebung einem faktischen Gewerbegebiet entspricht, wären Vergnügungsstätten nach Maßgabe des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulassungsfähig. Bordelle und bordellartige Betriebe könnten als Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig sein.

Die Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts sowie die beabsichtigte Sicherung der durch Handwerk und allgemeines Gewerbe geprägten Nutzungsstruktur könnten ohne den Bebauungsplan daher nicht mit gleicher Verbindlichkeit umgesetzt werden. Die Ansiedlung entsprechender Nutzungen könnte die sich abzeichnenden Trading-down-Effekte verstärken und die vorhandene Gewerbestruktur langfristig verändern.

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung ergäben sich bei Nichtdurchführung der Planung dagegen keine wesentlichen Unterschiede, da sich das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche auch nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplans ergänzend nach § 34 BauGB richten.

## 14.20 Gesamtbewertung

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und den Ausschluss einzelner, den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehender Nutzungsarten. Zusätzliche Bauflächen, eine höhere bauliche Dichte oder neue Erschließungsanlagen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Planung führt daher gegenüber dem bestehenden Zustand und dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Menschen, Verkehr, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Ausschlüsse von Vergnügungsstätten und bestimmten prostitutionsbezogenen Nutzungen können vielmehr dazu beitragen, zusätzliche Verkehrs- und Immissionsbelastungen, milieubedingte Unruhe, nachteilige Veränderungen des Gebietsimages und eine Verstärkung der sich abzeichnenden Trading-down-Effekte zu vermeiden.

Vorhabenbezogene Auswirkungen, die sich aus späteren Neubauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen ergeben, sind auf der Ebene des jeweiligen Zulassungsverfahrens zu prüfen. Die fachgesetzlichen Anforderungen, insbesondere des Immissionsschutz-, Wasser-, Bodenschutz-, Naturschutz-, Artenschutz-, Hochwasser- und Denkmalschutzrechts, bleiben unberührt.