

**10. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MB.03.10  
„AUF SCHARLEN“  
IN DER STADT BLIESKASTEL, STADTTEIL WEBENHEIM**

**BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DER  
AUSLEGUNG ZUR FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §  
3 ABS. 2 BAUGB**

Der Stadtrat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am 25.06.2026 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes „MB.03.10 „Auf Scharlen““ im Internet bzw. eine Auslegung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Gewerbegebiet „Auf Scharlen“ ist ein wichtiger Gewerbebestandort innerhalb des Stadtgebiets. Daher ist die Stadt Blieskastel bestrebt, ansässigen Unternehmen, in diesem Fall insbesondere die Firma Hager, weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu bieten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Blieskastel den im Jahr 1982 in Kraft getretenen Bebauungsplan MB.03.00 „Auf Scharlen“ inkl. der bereits erfolgten Teiländerungen zu überarbeiten. Die bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben bieten einerseits nicht die gewünschte Flexibilität für zukünftige Nutzungsabsichten und werden andererseits aktuellen Planungsstandards nur bedingt gerecht.

Daher bedarf es der Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplans „MB.03.10 „Auf Scharlen““.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan MB.03.00 „Auf Scharlen“ (1982) sowie die Änderungen des Bebauungsplanes MB.03.02 „Auf Scharlen“ (1986), MB.03.04 „Auf Scharlen“ (2006) und MB.03.09 „Auf Scharlen“ (2018).

Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst, mit Ausnahme eines Grundstücks im Kreuzungsbereich der Straßen „In den Krummenäckern“ und „Im Langenfeld“, den Bereich südlich der Straße „Zum Gunterstal“, östlich der Straße „In den Krummenäckern“ und nördlich der Straße „Im Langenfeld“. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch einen Feldwirtschaftsweg sowie darüber hinaus einen Parkplatz bzw. die freie Landschaft begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigelegten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,4 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Gemäß §§ 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung in der Zeit vom 13.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 auf der Internetseite der Stadt Blieskastel unter [www.blieskastel.de](http://www.blieskastel.de) unter folgendem Pfad <https://www.blieskastel.de/stadt/informationen/amtliche-bekanntmachungen>, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Foyer des Rathauses II, Zweibrücker Straße 1, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Mo - Mi | 8:30 bis 16:00 Uhr |
| Do      | 8:30 bis 18:00 Uhr |
| Fr      | 8:30 bis 13:00 Uhr |

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse [stadtplanung@blieskastel.de](mailto:stadtplanung@blieskastel.de), bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt zu werden. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

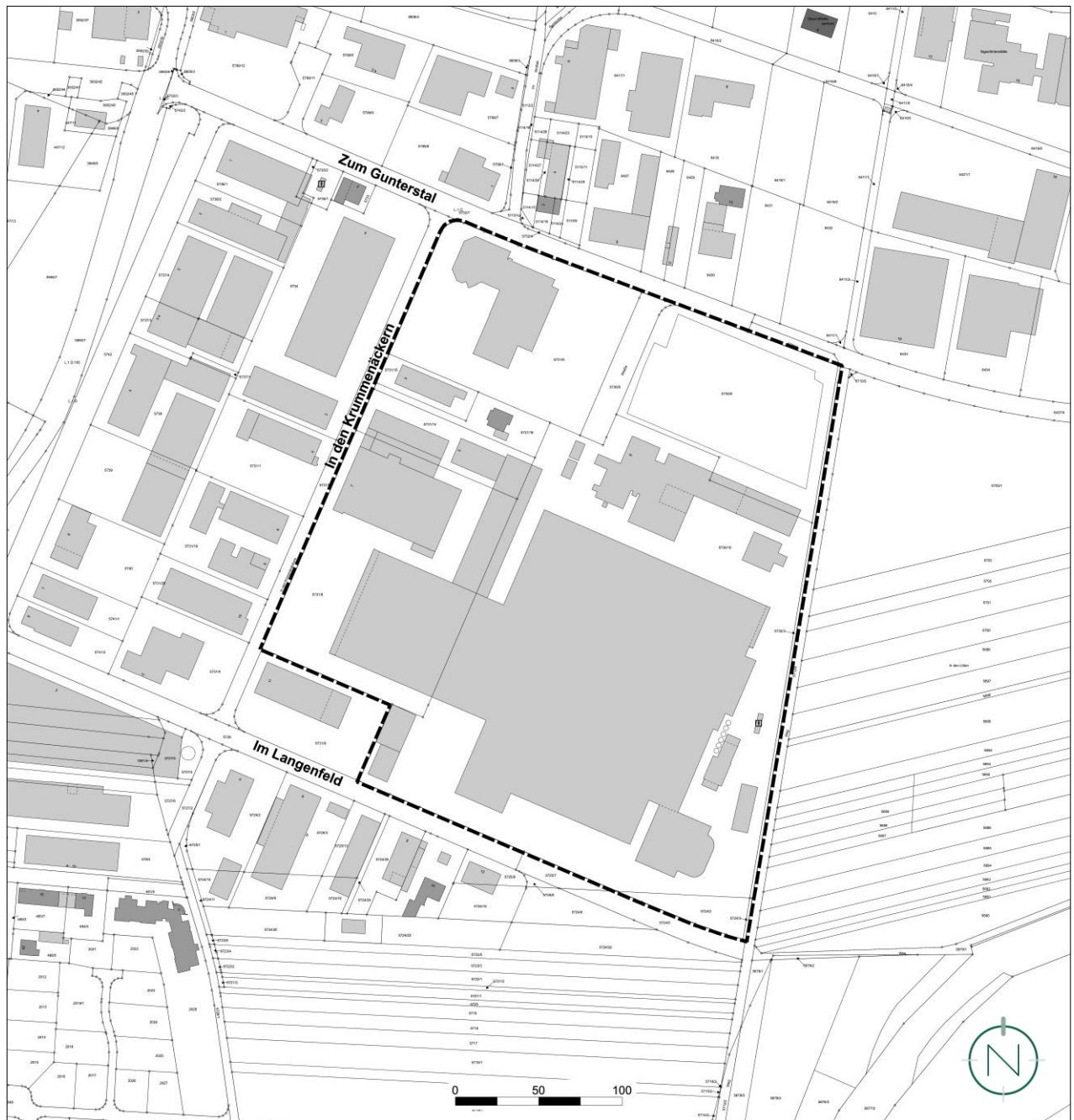
Blieskastel, den 10.07.2026



Der Bürgermeister

## Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes MB.03.10. „Auf Scharlen“ – 10. Änderung“ in der Stadt Blieskastel, Stadtteil Webenheim



Quelle und Stand Katastergrundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026), Stand: 12.05.2026;  
Bearbeitung: Kernplan



TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am ... die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes MB.03.10 „Auf Scharlen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat hat am ... die 10. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung der 10. Änderung des Bebauungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ... von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanIV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
  - Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086).
  - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 864).
  - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
  - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GE

GOK<sub>max</sub>

GRZ

a

PG

GELTUNGSBEREICH  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GEWERBEGEBIET (GE)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASSE; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAUGRENZE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: ABWASSERKANAL  
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Baugetät

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen

Bauweise

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

BEBAUUNGSPLAN MB.03.00. „AUF SCHARLEN“ INKL. TEILÄNDERUNGEN MIT ÄNDERUNGSBEREICH

MB.03.10. „Auf Scharlen“ – 10. Änderung  
Bebauungsplan in der Stadt Blieskastel, Stadtteil Webenheim

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Blieskastel  
Zweibrücker Straße 1  
66440 Blieskastel

Stand der Planung: 21.05.2026  
**ENTWURF**

Mößstab 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

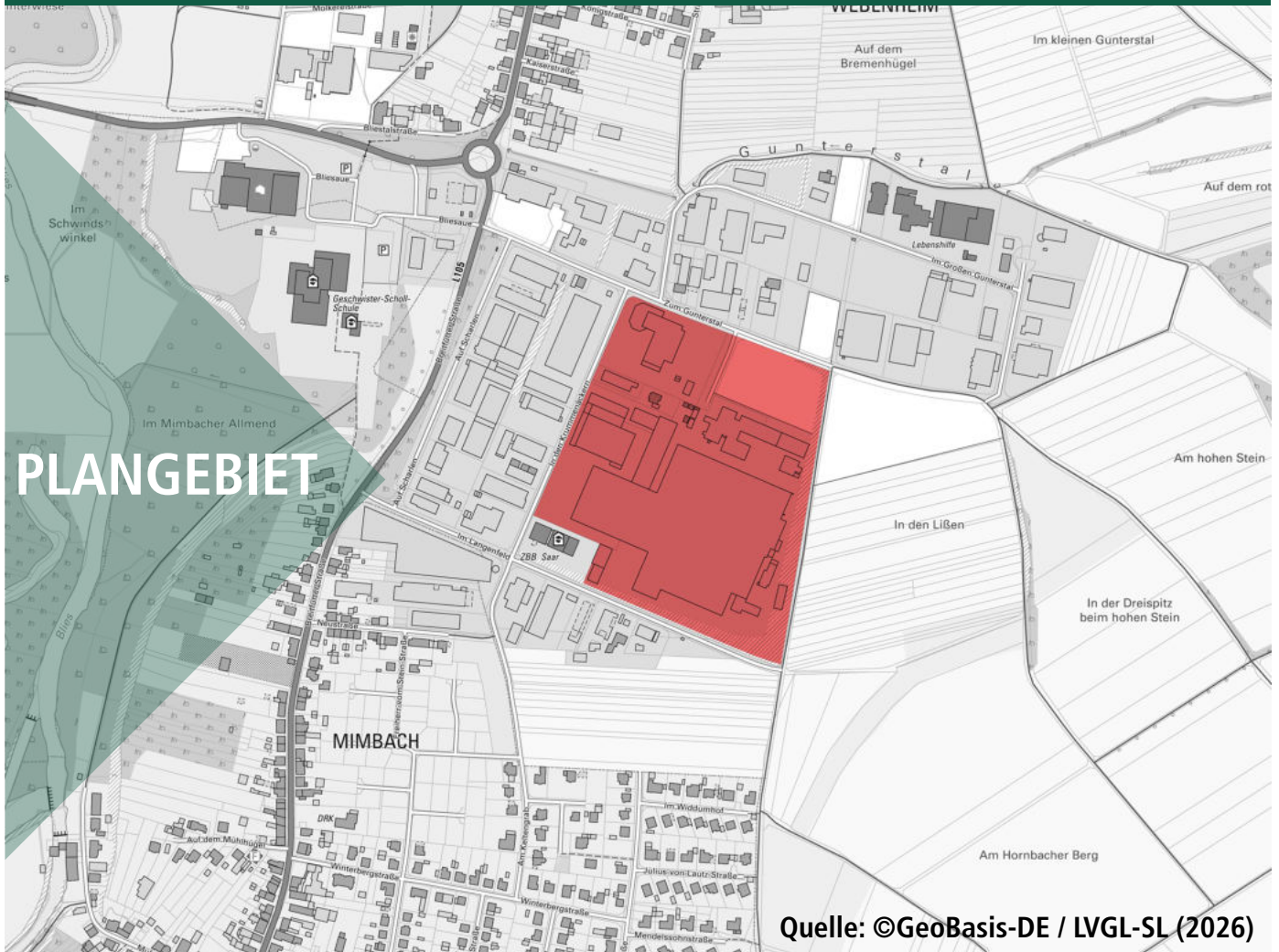
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

# Teil B: Textteil

## MB.03.10 „Auf Scharlen“ – 10. Änderung

### Bebauungsplan in der Stadt Blieskastel, Stadtteil Webenheim



Bearbeitet im Auftrag der  
Stadt Blieskastel  
Zweibrücker Straße 1  
66440 Blieskastel

Stand der Planung: 21.05.2026

#### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Blieskastel, den \_\_\_\_.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b> | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO       |
| <b>1.1. Gewerbegebiet</b>           | <p>Gemäß § 8 BauNVO</p> <p>zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,</li> <li>- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li> </ul> <p>nicht zulässig sind gem. §§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergnügungsstätten,</li> <li>- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.</li> </ul> <p>nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen solcher Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten</li> <li>- Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution)</li> <li>- Lagerhäuser/Lagerplätze sind unzulässig, soweit sie überwiegend dem überregionalen Warenumschatz oder der Drittlogistik dienen,</li> <li>- Betriebe/Anlagen, bei denen die Lagerfläche nicht untergeordnet und funktionsnotwendig einem im Gebiet zulässigen Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb dienen. Untergeordnet ist die Lagerfläche, wenn sie höchstens 20% der Gesamtnutzfläche des Betriebs einnimmt und ausschließlich der Eigenversorgung des Betriebs (Rohstoffe/Teile/Fertigware) dient.</li> <li>- Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden</li> </ul> | § 8 BauNVO                                     |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> | Siehe Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>                             | <p>Siehe Plan.</p> <p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika etc.). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).</p> <p>Für die Errichtung von der gewerblichen Nutzung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Silos, Versorgungsanlagen bzw. -leitungen) ist eine Überschreitung der Gebäudeoberkante bis zu einer maximalen Höhe von 252,0 m üNN zulässig.</p> <p>Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3,5 m überschritten werden.</p> <p>Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO</p> |
| <b>2.2. Grundflächenzahl</b>                                   | <p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>mitzurechnen.</p> <p>Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist unter den in Nr. 9 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ genannten Voraussetzungen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO</p> |
| <b>3. Bauweise</b>                                             | <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO</p> |
| <b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> | <p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,0m kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Erschließungsanlagen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen)</p>                                                                                                                                                                                            | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p> |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</b>                                        | <p>Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Ergänzend hierzu gelten für die Zulässigkeit der baulichen Anlagen in den Abstandsflächen die Regelungen der Landesbauordnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  |
| <b>6. Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Abwasserkanal</b>                              | <p>Siehe Plan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| <b>7. Private Grünfläche</b>                                                                   | <p>Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen zur Eingrenzung von Grundstücken (z. B. Zäune, Mauern) sowie untergeordnete Erschließungsanlagen (Fußweg, Treppe) zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind zudem temporäre Erschließungsanlagen (z. B. Baustraßen, provisorische Zufahrten oder Wendeanlagen) ausnahmsweise zulässig, sofern sie für die Dauer der Baumaßnahmen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zur vorübergehenden Erschließung angrenzender Bauflächen zwingend erforderlich sind. Diese temporären Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Eine dauerhafte Vollversiegelung (z. B. durch Asphalt) ist unzulässig. Der Einsatz von temporären, wiederverwendbaren Fahrplatten zur Schonung des Bodens ist zulässig. Nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. nach Wegfall des Erschließungsbedarfes sind die temporären Befestigungen zurückzubauen. Die in Anspruch genommenen Flächen sind als Grünfläche wiederherzustellen.</p>                                                                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| <b>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| <b>8.1.</b>                                                                                    | <p><b>Reduzierung der Versiegelung:</b> Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenes Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit sowie zur Sicherung einer funktionsfähigen Verkehrsabwicklung (Fahrspuren, gewerblicher Verkehr) zugelassen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| <b>8.2.</b>                                                                                    | <p><b>Bodenpflege:</b> Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege oder Aufenthaltsbereiche benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit möglichst gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) oder deren Sorten zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p> |                         |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> | <p>Eine Bebauung über das in Nr. 2.2. „Grundflächenzahl“ allgemein zulässige Maß hinaus ist zugunsten der Anlage zusätzlicher begrünter Flächen innerhalb des GE oder einer Dachbegrünung in gleicher Größenordnung zulässig.</p> <p>Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.</p> | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB             |
| <b>10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>                      | Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „MB.03.10 „Auf Scharlen“ - 10. Änderung“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | § 9 Abs. 7 BauGB                     |
| <b>11. Abwasserbeseitigung</b>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.</li> <li>- Schmutzwasser ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abzuleiten.</li> <li>- Unbelastetes Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versickert und/oder über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Entnahme zur Brauchwassernutzung ist zulässig.</li> <li>- Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG |
| <b>12. Örtliche Bauvorschriften</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO     |
| <b>12.1.</b>                                                            | <p><b>Standfläche für Abfallbehälter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
| <b>12.2.</b>                                                            | <p><b>Werbeanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig.</li> <li>- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebracht sind, darf die maximal zulässige Gebäudeoberkante im jeweiligen Baugebiet nicht überschreiten.</li> <li>- Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.</li> <li>- Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig.</li> </ul>                                         |                                      |
| <b>13. Hinweise</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
| <b>13.1.</b>                                                            | <p><b>Verfahren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan MB.03.10 „Auf Scharlen“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan MB.03.00 „Auf Scharlen“ (1982) sowie die Änderungen MB 03.02 „Auf Scharlen“ (1986), MB 03.04 „Auf Scharlen“ (2006) und MB.03.09 „Auf Scharlen“ (2018).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 13.2. | <b>Artenschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.</li> <li>- Da insbesondere im nordwestlichen Teilraum sowie den hohen Böschungen im östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs Einzelvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten per se nicht ausgeschlossen werden können, sind die nachfolgend gekennzeichneten Bereiche vor der Bauaufeldfreimachung auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Sollten ältere Bäume (&gt; 30 cm Stammumfang) gefällt werden, sind diese vorher auf Quartiere zu untersuchen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 13.3. | <b>Bodenschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Zudem sollen während der Bauphase Fahrzeuge eingesetzt werden, die über eine geringe Radlast verfügen und damit bodenschonend sind.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 13.4. | <b>Denkmalschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 13.5. | <b>Erneuerbare Energien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 13.6. | <b>Starkregen / Hochwasserschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Die kommunalen Unterlagen hierzu (Starkregengefahrenkarten, Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept) sind zu berücksichtigen.</li> </ul> |  |
| 13.7. | <b>Kampfmittel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>13.8.</b>  | <b>Verkehrsanbindung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen etc.) zwischen 0,50 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                |  |
| <b>13.9.</b>  | <b>Stellplatzbegrünung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung die Saarländische Landesbauordnung (LBO) zu Stellplatzbegrünung zu beachten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>13.10.</b> | <b>Altlasten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>             |  |
| <b>13.11.</b> | <b>Naturschutzfachliche Planungshinweise</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, einzelne Laub- oder Obstbäume in den Neubaubereichen zu erhalten, einen möglichst hohen Grünanteil mit naturraumtypischen, aber auch dekorativen Baum- und Straucharten (auch aus siedlungsklimatischer Sicht) sowie Maßnahmen für Gebäudebrüter wie Nisthilfen vorzusehen.</li> </ul> |  |
| <b>13.12.</b> | <b>Normen, Richtlinien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Stadt Blieskastel möglich.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

# MB.03.10 „Auf Scharlen“- 10. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Blieskastel,  
Stadtteil Webenheim

ENTWURF

21.05.2026



KERN  
PLAN

# MB.03.10 „Auf Scharlen“ – 10. Änderung

Im Auftrag der



Stadt Blieskastel  
Zweibrücker Straße 1  
66440 Blieskastel

## IMPRESSUM

Stand: 21.05.2026, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

### Projektmitarbeit:

Joshua Wüpping, B. Sc. Raumplanung

### 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung           | 4  |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                       | 5  |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 12 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung             | 15 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet „Auf Scharlen“ in den Blieskasteler Stadtteilen Webenheim und Mimbach ist ein wichtiger Gewerbestandort innerhalb des Stadtgebiets. Daher ist die Stadt Blieskastel bestrebt, ansässigen Unternehmen, in diesem Fall der Firma Hager, einem führenden Anbieter im Bereich der Elektroinstallation, weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Blieskastel den im Jahr 1982 in Kraft getretenen Bebauungsplan MB.03.00 „Auf Scharlen“ inkl. der bereits erfolgten Teiländerungen zu überarbeiten. Die bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben bieten einerseits nicht die gewünschte Flexibilität für zukünftige Nutzungsabsichten und werden andererseits aktuellen Planungsstandards nur bedingt gerecht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die baulichen Möglichkeiten der ansässigen Unternehmen erweitert werden und gleichzeitig aktuelle planungsrechtliche Aspekte integriert werden.

Die Stadt Blieskastel hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes MB.03.00 „Auf Scharlen“ beschlossen.

Der Bebauungsplan MB.03.10 „Auf Scharlen“ 10. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan MB.03.00 „Auf Scharlen“ aus dem Jahr 1982 sowie die bereits erfolgten Änderungen MB.03.02 „Auf Scharlen“ von 1986, MB.03.04 „Auf Scharlen“ aus dem Jahr 2006 und MB.03.09 „Auf Scharlen“ von 2018.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

Durch die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes als Grundzug der Planung bleibt erhalten. Auch die Eingrünung des Plangebiets wird im Zuge der erneuten Änderung zugrunde gelegt und bleibt soweit möglich bestehen. Anpassungen ergeben sich dennoch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

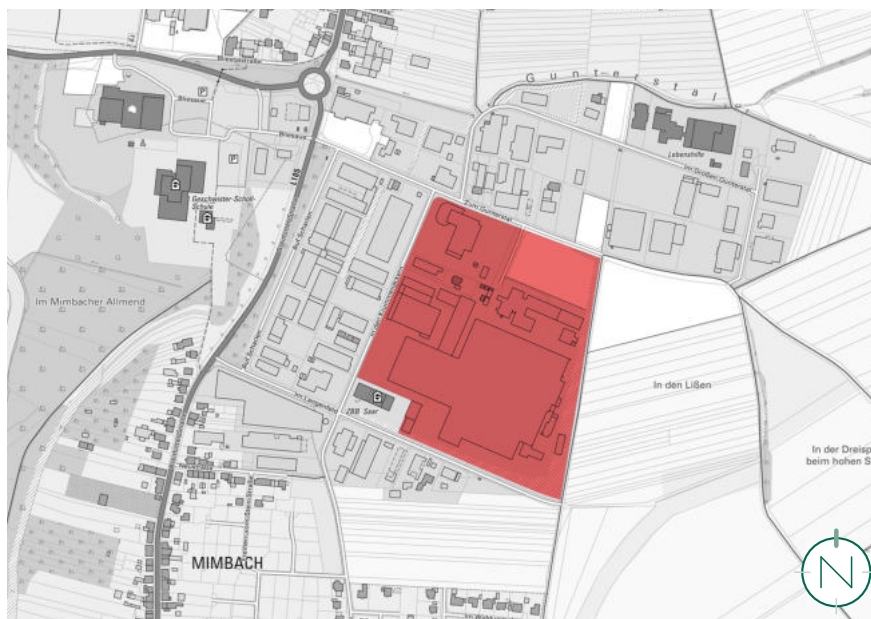
Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Hierbei ist zu beachten, dass der Geltungsbereich der hiesigen Änderung heute bereits nahezu vollständig als Gewerbegebiet überplant ist. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 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.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach erfüllt.



Lage im Raum mit Abgrenzung des Geltungsbereiches; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers von Webenheim innerhalb des Gewerbegebiets „Auf Scharlen“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Straße „Zum Gunterstal“ und die daran angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke mitsamt der zugehörigen Freiflächen
- im Osten durch einen Feldwirtschaftsweg sowie darüber hinaus einen Parkplatz bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Straße „Im Langenfeld“ sowie die daran angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße „In den Krummenäckern“ sowie die daran angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Blick auf das Plangebiet aus nördlicher Richtung (Bereich bestehender Parkplatz)

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Dies umfasst neben baulichen Anlagen auch Flächen für den ruhenden und betriebsinternen Verkehr, die Lagerung und Logistik sowie einzelne Grün- und Freiflächen.

Die südliche, westliche und nördliche Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls gewerblich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein größerer Parkplatz in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Des Weiteren sind die Flächen in der östlichen und südöstlichen Umgebung landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies einen Einfluss auf die Planung nimmt.

## Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist überwiegend gering bewegt. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.



Orthofoto mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen „In den Krummenäckern“ und „Zum Gunterstal“ erschlossen. Über letztere besteht auch ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Breitfurter Straße/L 105) bzw. weiter auch an die Zweibrücker Straße/Bliesalstraße/B 423.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die sich wenige Meter nördlich des Plangebietes befindende Bushaltestelle „Gunterstal, Webenheim Blieskastel“ und über die ca. 300m entfernte, in nordwestlicher Richtung des Plangebiets liegende Bushaltestelle „Auf Scharlen, Blieskastel“. Damit können neben der Blieskasteler Stadtmitte, auch die beiden Mittelzentren St. Ingbert und Homburg sowie das Oberzentrum Saarbrücken erreicht werden.

Mit Ausnahme der Optimierung der internen Erschließung bedarf es keiner sonstigen Erschließungsanlagen. Dazu soll die bestehende Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Plangebiets, welche an die Straße „Zum Gunterstal“ angrenzt, durch den Gewerbetreibenden erworben werden und künftig als werksinterne Straße dienen.



Kanalplan ohne Maßstab, Quelle: Stadt Blieskastel

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Grundstück ist ebenfalls bereits bebaut, weshalb die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben nicht anzuwenden sind. Eine Entwässerung im Trennsystem ist dennoch möglich.

Eventuell erforderliche Maßnahmen werden im Zuge von weiteren Verfahren bzw. Detailplanungen mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

## Starkregen und Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines potenziell gefährdeten Bereichs. Die kommunalen Unterlagen hierzu (Starkregengefahrenkarten, Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept) sind entsprechend zu berücksichtigen.



Starkregengefahrenkarte Mimbach des Hochwasser- und Starkregen-Vorsorgekonzepts der Stadt Blieskastel (aktuell verfügbare Version vom 16.09.2021); Quelle: Ingenieur GmbH (Bötzingter Straße 13, 79111 Freiburg), Stadt Blieskastel; Bearbeitung: Kernplan

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

von

In diesem Fall erübrigt sich jedoch eine Alternativenprüfung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Einbeziehung alternativer Standorte oder Nutzungskonzepte würde die grundlegenden Elemente der bestehenden Planung potenziell ändern und damit die beabsichtigte Planung übersteigen. Da gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Verfahren ohnehin nicht berührt werden, besteht kein Bedarf, alternative Standorte oder Nutzungskonzepte zu prüfen, die darauf abzielen, negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu minimieren.

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

| Kriterium                                                                                                                                                                            | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| zentralörtliche Funktion                                                                                                                                                             | Blieskastel als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadtteile, Webenheim im Nahbereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vorranggebiete                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen</li> <li>Lage innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt</li> <li>(G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden</li> <li>(Z 70) Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig.</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul> |
| <b>Landschaftsprogramm</b>                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Inhalte</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Biosphärenreservat Bliesgau, keine Restriktionen</li> <li>Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG Blietal. Die Verbote gem. § 3 der Verordnung sind zu berücksichtigen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Regionalpark                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Kriterium                                  | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesplanung und Informelle Fachplanungen | <p>Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt 2004/2030</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der ca. 9,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „10. Änderung Bebauungsplan Auf Scharlen MB 03.10“ befindet sich in keinem umweltrelevanten landesplanerischen Vorranggebiet gemäß LEP-Teilabschnitt Umwelt 2004 oder des im Entwurf vorliegenden LEP-Saarland 2030 (GEOPORTAL SAARLAND, 2026). Ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an.</li> </ul> <p>Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet keine Aussagen. Ein unzerschnittener Raum grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich an.</li> </ul> <p>Schutzgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Bliesgau sowie in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Blietal. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Blies liegt ca. 250 m westlich des Geltungsbereichs.</li> <li>Weitere Schutzgebiete nach Wasser- oder Naturschutzrecht liegen nicht vor.</li> </ul> <p>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Laut Geoportal Saarland sowie einer eigenen am 29. April 2026 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie.</li> </ul> <p>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Laut Geoportal des Saarlandes (2026) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu relevanten Artvorkommen vor. Im Umfeld des Plangebiets, namentlich in der Bliesau wurden mehrere Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, die teilweise das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen dürften sowie der Große Feuerfalter nachgewiesen.</li> </ul> <p>Biotopverbund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Lage im Raum (Gewerbegebiet) sowie seines Biotopgefüges keine Bedeutung für den landesweiten und regionalen Biotopverbund. Er stellt jedoch ein Trittsteinbiotop für suburbane Lebensräume dar.</li> </ul> <p>Andere Naturgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet ist großflächig bebaut, versiegelt und teilversiegelt (Gebäude, Fahrbahn, Parkplatz) und liegt damit in einem Bereich anthropogen sehr stark überformter und veränderter Böden. Kleinflächig treten lehmige Sande sowie Buntsandsteinfelsen auf. Oberflächengewässer sind mehr als 120 m vom Geltungsbereich entfernt.</li> </ul> |

| Kriterium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p> | <p><b>Bebauungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweitung der baulichen Möglichkeiten der Fa. Hager sowie der geplante Erwerb der derzeit noch öffentlichen Stichstraße, die von der Straße „Zum Gunterstal“ abzweigt. Die Änderung umfasst vor allem die Abgrenzungen der Baufenster und Gewerbeflächen.</li> </ul> <p><b>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet ist durch großflächige Parkplätze, Gebäudekomplexe sowie Zu- und Rangierwege und -plätze mit eingestreuten kleinflächigen gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie einer naturnahen Eingrünung am von hohen Böschungen geprägten östlichen und südlichen Rand gekennzeichnet.</li> <li>• Im Plangebiet treten mehrere naturraumtypische sowie dekorative Baum- und Straucharten auf wie Espe, Hänge-Birke, Stiel- und Trauben-Eiche, Rot-Eiche, Eberesche, Linde, Feld-, Spitz- und Berg-Ahorn, Weiden, Esche, Vogel-Kirsche, Eschen-Ahorn, Ross- und Esskastanie, Hasel, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Liguster, Kirsch-Lorbeer. Meist aus Stangenholz und schwachem Baumholz, selten aus mittlerem Baumholz bestehend, bilden sie meist Baumreihen oder Baumgruppen, kleinflächig auch Baumhecken. Bei der am 29.04.2026 durchgeführten Begehung wurden nur wenige Nester von Kleinvogelarten bis Elstergröße gefunden, während Horste, Höhlen, Spalten oder Astlöcher - soweit es die Belaubung erlaubte - nicht festgestellt wurden. Kleinflächig treten artenarme Wiesen, teils ruderalisiert sowie Ruderalfluren auf.</li> <li>• Im Plangebiet kommen damit weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</li> </ul> <p><b>Vorbelastungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich ist durch die im Zuge der betrieblichen Aktivitäten entstehenden Beeinträchtigungen wie visuelle Unruhe und Lärm sowie den baulich bedingten hohen Versiegelungsgrad stark vorbelastet.</li> </ul> <p><b>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus artenschutzrechtlicher Sicht lassen sich grundsätzlich zwei Teilräume innerhalb des Plangebiets unterscheiden. Zum einen die überwiegend bebauten, versiegelten und teilversiegelten Bereiche im zentralen Bereich sowie die von Vegetation bestandenen kleinen Freiräume innerhalb dieser Flächen und die stark begrünten Böschungen im Osten und Süden sowie eine derzeit kaum bis ungenutzte Fläche im Nordwesten. Der erstgenannte Teilraum stellt aufgrund seines hohen Versiegelungsgrads in Verbindung mit der sehr hohen Vorbelastung durch Lärm und visuelle Unruhe (an- und abfahrende Fahrzeuge) keinen Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten dar. Der zweite Teilraum, insbesondere die stark begrünten Flächen im Nordwesten, Osten und Süden haben eine lokale Bedeutung als Lebensraum (Brut- und Nahrungshabitat) weit verbreiteter und synanthroper Vogelarten sowie potenziell eine geringe Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten (Mauer- oder Zauneidechse).</li> <li>• Das Plangebiet bietet jedoch keine Lebensräume für störungsempfindliche Vogelarten sowie mit Ausnahme der Zaun- oder Mauereidechse keinen Ganzjahres- oder Saisonlebensraum für artenschutzrechtlich relevante Amphibien-, Reptilien-, Schmetterlings- oder Säugetierarten dar. Fledermäuse, die wie Zwergfledermaus oder Großer Abendsegler in der Nähe nachgewiesen wurden, dürften diese Bereiche als Jagdhabitat nutzen. Ältere Bäume, die geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen, treten nur selten auf.</li> </ul> |

| Kriterium                                        | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Lebensraum für synanthrope Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsverbotszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Plangebiet vorkommenden Tierarten vermieden werden. Da insbesondere im nordwestlichen Teilraum sowie den hohen Böschungen im östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs Einzelvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten per se nicht ausgeschlossen werden können, sind die nachfolgend gekennzeichneten Bereiche vor der Baufeldfreimachung auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Sollten ältere Bäume (&gt; 30 cm Stammumfang) gefällt werden, sind diese vorher auf Quartiere zu untersuchen.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.</li> <li>Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.</li> </ul> |
| <b>Umwelthaftung</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotopie sind planbedingt nicht betroffen.</li> <li>Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten mit Ausnahme des potenziellen Vorkommens von Mauer-, Zauneidechse nicht zu erwarten ist, sind bei Einhaltung der oben skizzierten Maßnahmen Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten.</li> <li>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Planungshinweise                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, einzelne Laub- oder Obstbäume in den Neubaubereichen zu erhalten, einen möglichst hohen Grünanteil mit naturraumtypischen aber auch dekorativen Baum- und Straucharten (auch aus siedlungsklimatischer Sicht) sowie Maßnahmen für Gebäudebrüter wie Nisthilfen vorzusehen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Kriterium                      | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geltendes Planungsrecht</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Flächennutzungsplan            | <p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Blieskastel; Quelle: Stadt Blieskastel</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bebauungsplan                  | <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes MB.03.00 „Auf Scharlen“ (1982) sowie im Geltungsbereich der Änderungen MB 03.02 „Auf Scharlen“ (1986), MB 03.04 „Auf Scharlen“ (2006) und MB.03.09 „Auf Scharlen“ (2018).</p> <p>Der Bebauungsplan MB.03.10 „Auf Scharlen“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan MB.03.00 „Auf Scharlen“ (1982) sowie die Änderungen MB 03.02 „Auf Scharlen“ (1986), MB 03.04 „Auf Scharlen“ (2006) und MB.03.09 „Auf Scharlen“ (2018).</p> <p>Die Änderung MB.03.06 „Auf Scharlen“ grenzt in westlicher Richtung an das Plangebiet und bleibt von dieser Änderung unberührt. Gleiches gilt für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes MB.03.00 „Auf Scharlen“ (1982) und sonstige Änderungen.</p>  <p>Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes MB.03.00 „Auf Scharlen“ inkl. der Änderungen MB 03.02 „Auf Scharlen“, MB 03.04 „Auf Scharlen“, MB03.06 „Auf Scharlen“ und MB.03.09 „Auf Scharlen“; Quelle: Stadt Blieskastel; Bearbeitung: Kernplan</p> |

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

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

### Gewerbegebiet (GE)

Zentrales Ziel der vorliegenden Änderung ist eine Anpassung des vorhandenen Baurechts insofern, dass die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten flexibler ausgestaltet werden können.

Die direkte Umgebung ist ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht zudem dem bestehenden Bebauungsplan.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Gewerbegebietes an diesem Standort realisierungsfähig. So sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, da es sich um eine Anpassung von bestehendem Planungsrecht handelt, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort verträglich. Der Standort soll als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung insbesondere dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe dienen.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da somit v.a. auch den Zielen und Grundsätzen des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung Rechnung getragen wird.

Als Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss in gewerblichen Vorranggebieten sieht der Landesentwicklungsplan die sog. „Handwerkerregel“ vor: „Davon ausgenommen werden kann so genannter Handwerkshandel (...), sofern die Verkaufsstätten dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb direkt zugeordnet und diesem



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

baulich und funktional untergeordnet sind.“ Hiervon soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

Einzelhandel ist in konzentrierter Form, an bereits vorhandenen Einrichtungen anknüpfend bzw. im Stadtkern anzusiedeln. Innerhalb des Plangebiets ist dies nicht gegeben, weshalb diese Art der Nutzung hier unzulässig ist. Nordwestlich des Plangebiets bestehen bereits vermehrt Einzelhandelseinrichtungen.

Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) werden in der Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich ausgeschlossen. Die Gefahr der durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen ausgelösten städtebaulichen Spannungen ist mit den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht vereinbar.

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 eine Beeinträchtigung bzw. Verunstaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes vermieden werden. Darüber hinaus soll eine übersteigerte Vielfalt von Werbeanlagen und eine daraus resultierende Orientierungslosigkeit für Kunden und unbeteiligte Verkehrsteilnehmer innerhalb des Gewerbegebietes verhindert werden.

Fremdwerbeanlagen fügen sich zudem nicht wie Eigenwerbung ein und haben auch keinen Mehrwert, weder für das Gewerbegebiet selbst noch für die Stadt Blieskastel, da sie weder den ortsansässigen Betrieben dienen, noch für deren Fortbestand erheblich sind.

## 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 exakt geregelt und so auf ein Maximum begrenzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der Höhe der innerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Baukörper und wird dementsprechend gegliedert. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung, auch gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung, wird durch die gestaffelte Begrenzung vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt 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. Gleiches gilt für die der gewerblichen Nutzung dienenden Nebenanlagen (z. B. Silos, Versorgungsanlagen oder -leitungen).

Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Vor diesem Hintergrund ist die Höhenentwicklung im Plangebiet ausreichend geregelt. Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird künftig verzichtet.

### 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 dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Sie spiegelt zudem die gegenwärtige Situation vor Ort wider und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 soll dazu beitragen, dass in Zukunft keine weiteren Flächen im Freiraum in Anspruch genommen werden müssten.

Die Ausnahme liegt dabei nur geringfügig über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und der bisher festgesetzten Grundflächenzahl. Um die geringfügige Erhöhung der GRZ zu kompensieren, wird festgesetzt, dass dies nur in Verbindung mit zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen, insb. auf Dachflächen, zulässig ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt. Zudem wird durch sonstige Festsetzungen gewährleistet, dass sich das Gebiet in die Umgebung einfügt.

### 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 des Baukörpers, welches insbesondere bei gewerblichen Nutzungen für eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes erforderlich ist.

### 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 Bereiche des Grundstücks definiert, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen, womit gleichzeitig die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt wird. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in

geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen wurden maximal dimensioniert, da im gewerblichen Bereich große zusammenhängende Bauflächen benötigt werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen auch notwendige Erschließungsanlagen, die das Gebiet mit angrenzenden Gewerbestrukturen verbinden. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufs ist ein entsprechendes Stellplatzangebot für Mitarbeiter und den Lieferverkehr erforderlich.

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies bietet zusätzliche Flexibilität. Garagen und Carports sind hingegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### Unterirdische Versorgungsleitungen; Hier: Abwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der vorhandene Abwasserkanal wird in seinem Verlauf als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünflächen am Rande des Plangebiets entspricht dem derzeitigen Status Quo sowie der künftigen Planung. Mit dieser Festsetzung wird sowohl die Gestaltung des Plangebiets hin zum öffentlichen Raum in Form von Grünstreifen verbessert und andererseits ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen. Innerhalb der Grünflächen sind Anlagen zur Einzäunung des Gewerbegrundstücks sowie untergeordnete Wegeverbindungen zum Umfeld ausnahmsweise zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes.

Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

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

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Falle einer ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl (bis max. 0,9) ist ausschließlich zulässig, wenn in gleicher Größenordnung zusätzliche begrünte Flächen bzw. begrünte Dachflächen realisiert werden. Dies dient der Sicherung eines Mindestgrünanteils innerhalb des Plangebietes, der Kompensation zusätzlicher Versiegelungen, bewirkt Kühlungseffekte im Sommer und dient darüber hinaus auch dem Rückhalt von Niederschlagswasser.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert (regionaltypische und einheimische Arten) und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Anordnung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes je Gewerbebetrieb beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begegnet.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Änderung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in 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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet 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. Bereits heute ist das Plangebiet nahezu vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen überwiegend dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan. 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 kann.

Hierbei ist ergänzend anzufügen, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Lärmemissionen zugelassen werden. Die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebietes bleibt unverändert bestehen. Zudem bleibt ausreichend Abstand zwischen den beiden Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) gewahrt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist daher von keiner Beeinträchtigung durch die hiesige Bebauungsplanänderung auszugehen, womit keine weitergehenden Regelungen dazu notwendig sind.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes und flexibel nutzbares

Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Mit Realisierung der Planung werden die Möglichkeiten für vorhandene Gewerbestrukturen bzw. Unternehmen in der Stadt Blieskastel nachhaltig gestärkt. Dies hat sowohl für den Wirtschaftsstandort als auch darüber hinaus positive Auswirkungen. Weiterhin unterstützt die Planung dadurch, die Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Eingliederung in die bauliche Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen, ist an den bereits vorhandenen Baukörpern orientiert. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht.

Aufgrund der vorhandenen und in der Änderung des Bebauungsplans übernommenen Eingrünung des Plangebietes kann eine visuelle Beeinträchtigung der Landschaft ausgeschlossen werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen, wie Grünflächen, Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung etc. tragen insgesamt zu einer weiteren landschaftsverträglichen Gesamtgestaltung bei.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es handelt sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt sind.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes (gewerbliche Nutzung) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Durch die geringfügige Anpassung des bestehenden Baurechts werden umweltschützende Belange nicht negativ beeinträchtigt.

Außerdem werden durch die Änderung des Bebauungsplans bereits erschlossene und vorbelastete Flächen für eine weitere bauliche Nutzung verfügbar gemacht, anstatt neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Die geringfügige Erhöhung der GRZ wird durch die Festsetzung privater Grünflächen sowie einer Dachbegrünung für Neubauten kompensiert.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine neuen Baugebiete oder zusätzliche zulässige Grundflächen begründet, die zu einer erheblichen Neuversiegelung oder einem Verlust von naturschutzfachlich wertvollen Flächen führen. Da durch die Planänderung keine nennenswerten naturschutzrechtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet oder ausgelöst werden, ist eine Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) nicht erforderlich.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.

Der in Verbindung mit der Planung entstehende Verkehr beschränkt sich auf den Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr, wobei auch aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes bereits Verkehre in ähnlicher Dimension zu erwarten waren.

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vollständig über die Straße „Zum Gunterstal“ und „In den Krummenäckern“ gewährleistet. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

#### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen sowie des Gewässerschutzes**

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.

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines von Starkregen gefährdeten Bereichs bedingt für die Umsetzung des Bauvorhabens eine hochwasserangepasste Bauweise. Bei den Detailplanungen sind die Starkregenabflussbahnen etc. durch den Bauherrn zu beachten.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### **Auswirkungen auf Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung des bestehenden Baurechts in einem Gebiet, welches derzeit schon zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt ist. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es, wenn überhaupt, nur in einem sehr geringen Umfang zu neuen Versiegelungen. Dadurch können wesentliche Veränderungen des Mikroklimas durch die Planung ausgeschlossen werden. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die einen Beitrag zum Klimaschutz und der Klimaanpassung leisten (priv. Grünflächen, Dachbegrünung, etc.)

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der bereits vorhandenen Bebauung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen 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**

Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen, da keine Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt. Auch auf die Belange der Landwirtschaft ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, da ausschließlich bestehendes Planungsrecht angepasst bzw. bereits baulich genutzte Flächen überplant werden. Außerdem bleiben die Flächen des Vorranggebietes für Landwirtschaft außen vor.

#### **Auswirkungen auf private Belange**

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

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht angepasst, wodurch die Fläche besser baulich nutzbar ist. Insbesondere der Nutzungskatalog entspricht dabei dem, was auch bisher planungsrechtlich zulässig war.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten, da es sich lediglich um eine geringfügige Änderung des bestehenden Planungsrechts handelt und die umliegenden Nutzungen ebenfalls überwiegend gewerblicher Art sind.

#### **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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, die Land- und Forstwirtschaft, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Auch private Belange werden nicht negativ beeinträchtigt, zumal das Interesse zur langfristigen Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur und von Arbeitsplätzen überwiegt. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben für eine bestmögliche Nutzung bestehender Gewerbeflächen
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der (mittelständischen) Wirtschaftsstruktur in der Stadt Blieskastel
- keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die umweltschützenden Belange,
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung ist gesichert
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplans sprechen.

## Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter insbesondere die Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und die Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft überwiegen deutlich. Die Schaffung von bestmöglichen Standortvoraussetzungen, dazu gehören speziell auch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, sind von zentraler Bedeutung.