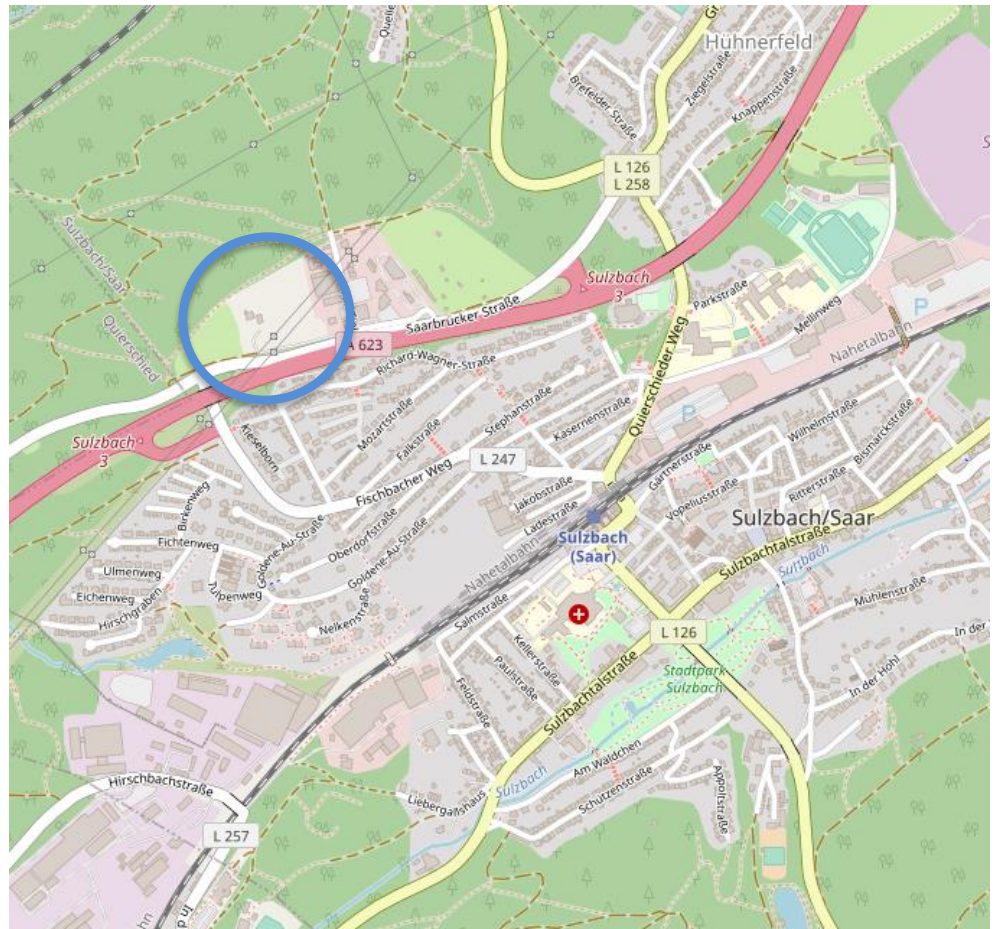


STADT SULZBACH BEBAUNGSPLAN

Nr. 71.1 „Erweiterung Gewerbegebiet TÜV-Areal“

Im regulären Verfahren



Lageplan, ohne Maßstab
Quelle: www.openstreetmap.org

Begründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	PLANGEBIET/ BESTANDSSITUATION	4
4	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	7
5	PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	10
ANHANG 1:	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)	14

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erfordernis ergibt sich bei der vorliegenden Planung aus dem Anlass, der Erweiterung des TÜV-Areals. Um die westlich des Areals gelegene Fläche einer sinnvollen, städtebaulichen Verdichtung zuführen zu können, soll diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Somit können die bereits bestehenden Gebäude rückwärtig erweitert werden und die dort ansässigen Firmen, eine Vergrößerung ihrer Flächen erlangen. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Nutzung einer Fläche ermöglicht, die aktuell lediglich als Wiesenfläche genutzt wird.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, planungsrecht für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zu schaffen. Ebenso soll die geplante Erweiterung des Gebäudebestands auf der rückwärtigen Seite ermöglicht werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren, d.h. mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Der vorläufige Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Anlage zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Laut LEP Umwelt 2004, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe Industrie Dienstleistungen, somit steht die Planungsabsicht in keinerlei Konflikt zu den getroffenen Aussagen des LEP Umwelt und unterstützt diese sogar.

FNP

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bereits als gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich. Weiterhin ist der Bereich mit der Signatur „Immissionsschutz beachten“ gekennzeichnet. Demnach sollen Bebauungspläne, die aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, diesbezügliche Festsetzungen treffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt die Fläche als Gewerbefläche mit verrohrtem, zu sanierendem Bach dar.

3 PLANGEBIET/ BESTANDSSITUATION

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Sulzbach, Ortsteil Hühnerfeld, mit direkter Anbindung zur Autobahn A623. Auch die Saarbrücker Straße, welche parallel zur A623 verläuft, befindet sich südlich des Plangebietes. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung sowie der unten abgebildeten Darstellung zu entnehmen.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, genordet, ohne Maßstab

Erreichbarkeit / Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Saarbrücker Straße. Aufgrund der Nähe zur A623 und der nur wenige Meter entfernten Autobahnabfahrt, ist das Plangebiet direkt an die Autobahn angeschlossen.

Umgebende Nutzung

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Gewerbegebiet mit verschiedenen gewerblichen Betrieben an. Darüber hinaus befindet sich der TÜV Saarland sowie der TÜV Rheinland mit einer Prüfstelle auf dem angrenzenden Gelände. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich einzelne Wohngebäude sowie die Autobahn A623.

Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell mit Bäumen und Grünstrukturen versehen und wird aktuell weder gewerblich noch sonstig genutzt.

Geologie, Boden, Hydrologie

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um eine Braunerde über grob- und fein klastischem Sedimentgestein des Rotliegenden und Karbon. Die grobklastischen Sedimentgesteine verwittern zu Böden mit hoher Durchlässigkeit, die feinklastischen zu Böden mit geringer Durchlässigkeit. Die Begleitböden sind Lockersyrosem und Regosol. Die Bodenart lehmiger Sand bis lehmiger Schluff, wobei örtlich auch lehmiger Ton (Tonstein) vorkommt. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere bis tiefe Gründigkeit auf, wobei entlang

exponierter Lagen die Gründigkeit unter anderem eher flach ist. Das Grundwasser befindet sich in der Regel tiefer als 20 dm unter der Gelände Oberfläche, wobei es in tiefen Lagen zu Staunässeereignissen kommen kann. Die gegenwärtige Humusform ist Mull bis Moder. Als Nutzungsform wird Wald, Acker und Grünland angegeben, wobei es sich im speziell untersuchten Gebiet um eine ehemals gartenbauliche Nutzung handelt.

Klima

Gem. Klimakarte des Regionalverbandes Saarbrücken befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Offenlandklimatopes. Tagsüber treten hohe Oberflächentemperaturen auf, die Abkühlung während der Nacht ist trotz günstiger Austauschverhältnisse gering.

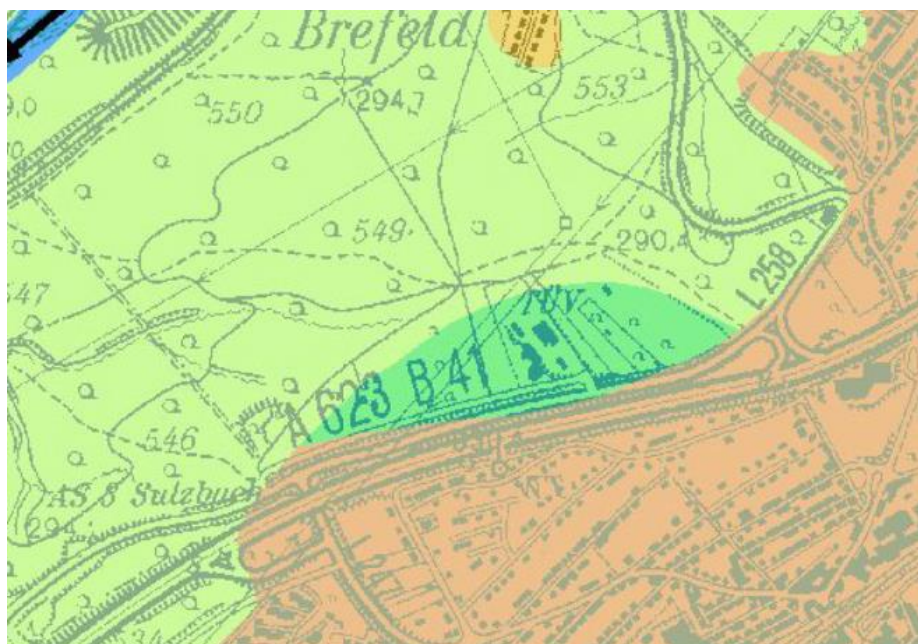


Abbildung 1: Klimakarte Quelle: Regionalverband Saarbrücken

Biotoptypen/Fauna

Die Biotoptypen des Plangebiets sind als Gartenbrache mit Gebüsch, Feldgehölz und Hochstaudenfluren zu bezeichnen. Bei den Kartierungen 2023 konnten Arten verschiedener planungsrelevanter Artengruppen festgestellt werden (s. saP).

ABSP

Das Geoportal Saarland gibt für das Plangebiet eine Lage innerhalb einer ABSP-Kernfläche von örtlicher Bedeutung. Außerdem ist die Fläche ein ABSP-Schutzvorschlag von örtlicher Bedeutung.

Schutzobjekte/ -gebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Natura2000

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArt-SchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Eine erste artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis der Habitatbewertung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Bei den Kartierungen 2023 wurde die Haselmaus als planungsrelevante Säugetierart festgestellt. Im Zuge der Begehung und Detektorkartierung wurden keine planungsrelevanten Fledermausarten festgestellt. Es wurden 34 im Plangebiet brütende Vogelarten festgestellt, als besonders geschützte Arten nach Anh. I der Vogelschutzrichtlinie sind Grünspecht, Neuntöter, Star und Bluthänfling zu nennen. Es wurden insgesamt drei Reptilienarten festgestellt davon gelten die Zauneidechse und die Waldeidechse als planungsrelevant. Es wurden 32 Tagfalterarten festgestellt. Darunter befanden sich allerdings keine europäisch streng geschützten Arten (§ 44 BNatSchG). Im Zuge der Kartierung konnte die Spanische Flagge festgestellt werden. Sie gilt als planungsrelevante Zielart.

Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge des Verfahrens Altlasten bekannt werden, sind diese unverzüglich mitzuteilen.

(Seveso III)

Als Störfallbetriebe gelten solche Betriebe, die mit bestimmten Stoffen umgehen und von denen im Falle von Havarien neben Emissionen auch Gefahren ausgehen, etwa durch Brände und Explosionen. Entscheidend sind dabei die zum Einsatz kommenden Stoffe.

Im Falle einer Ansiedlung sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Dort sind dann auch die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld zu berücksichtigen.

4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Auf dem derzeit als Grünfläche genutztem Standort soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Da die konkreten Nutzungen nicht feststehen, soll ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, der mit seinen festgesetzten zulässigen Nutzungsarten den Rahmen für die künftige Entwicklung vorgibt.

Die Haupteerschließung erfolgt ausgehend von der „Saarbrücker Straße“ (L258).

Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht den landesplanerischen Vorgaben, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Für das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan Umwelt ein Vorranggebiet für Gewerbe festgelegt.

Gem. § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Bordelle und bordellartige Betriebe/ Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.
- Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet, diesen baulich und funktional untergeordnet sind, eine max. Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten und keine zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente vorhalten.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke begründet sich dadurch, dass in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits sportliche Nutzungen vorhanden sind. Tankstellen würden eine stetige Verkehrsbelastung mit sich bringen. Außerdem stehen die eben genannten Nutzungen der gewerblichen Vorrangnutzung entgegen.

Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Da Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe regelmäßig bei einem eher geringen Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, können sie Auslöser für die Verdrängung traditioneller Gewerbebetriebe mit vergleichsweise hohem Investitionsbedarf sein. In der Folge kann dies zu Imageverlusten oder dem Verlust der Lagequalität des Gebietes führen. Das Zusammenwirken dieser Faktoren kann zu so genannten Trading-Down-Effekten führen. Zudem werden durch die Häufung unzumutbare milieubedingte Störungen befürchtet. Darüber hinaus soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisspiegels verhindert werden. Vor diesem Hintergrund wurden die oben genannten Betriebe als nicht zulässig festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen baulich funktional untergeordnet sind und lediglich eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Weiterhin dürfen diese Einzelhandelsbetriebe kein zentrenrelevantes Rand- und Kernsortiment führen. Der Ausschluss begründet sich mit dem raumordnerischen Grundsatz wonach innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden sollen. Es gilt der Gewerbevorrang, um Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Zur Stärkung der Betriebe soll jedoch die Möglichkeit von untergeordneten und betriebszugehörigen Verkaufsflächen ermöglicht werden (z.B. Autowerkstatt mit Verkauf).

Seveso-Betriebe werden ausgeschlossen, da diese sich im Störfall nachteilig auf die weiter nördlich gelegene Wohnnutzung auswirken würden.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO im Gewerbegebiet durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich einer späteren Bebauung wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO genannten Orientierungswert für Obergrenzen für Gewerbegebiete.

*Höhe baulicher
Anlagen*

Im Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet eine maximale Gebäudeoberkante von 10 m über Kanaldeckel festgesetzt. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) erforderlich sind.

Die festgesetzte üNN-Höhe entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 16-18 m.

*Überbaubare
Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der Leitungsschutzstreifen ist eine Bebauung nur nach zwingender vorheriger Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger und ggf. erteilter Auflagen zulässig.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind dabei innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1

BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den zukünftigen Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

*Öffentliche
Verkehrsflächen*

Ein Teilbereich der „Saarbrücker Straße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

*Versorgungs-
anlagen*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig sind. Eine genaue Standortentscheidung erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern.

Leitungen

Zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle werden diese als Hauptversorgungsleitung festgesetzt.

*Fläche für Abwasser-
Beseitigung*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist unzulässig.

Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

*Flächen / Maßnahmen
zum Schutz, zur
Pflege
und Entwicklung von
Natur und
Landschaft*

Gebäude, Hallen oder Überdachungen, die abgerissen oder saniert werden sollen, sind im Vorfeld auf Vorkommen und Niststellen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Einfriedungen und Einzäunungen sind so zu wählen, dass ein Abstand von 10-15cm zur Bodenkante eingehalten werden kann. Dies vermindert die Barrierewirkung für Kleintiere. Die Beleuchtung ist darüber Hinaus so zu wählen, dass sie Insektenfreundlich ist. Schottergärten sind gänzlich ausgeschlossen.

Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig sind.

Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

Die Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen und werden im Zuge des Verfahrens fortlaufend ergänzt.

5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortentscheidung Die Entscheidung des Standortes zur geplanten Entwicklung begründet sich in der planerischen Absicht eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung auf einer vorhandenen Potenzialfläche zu realisieren. Da die Fläche hinsichtlich Ihrer Lage und der voraussichtlichen Konfliktfreiheit besonders geeignet für die geplante Entwicklung ist und die Absicht der Nachverdichtung unmittelbar mit dem Standort verknüpft ist, scheidet eine Alternative grundsätzlich aus. Die vorhandene Planung ergänzt aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsprägung (Gewerbegebiet) das bestehende Umfeld und trägt dazu bei, das Potenzial des benachbarten Gewerbegebietes zu erweitern und positiv zu unterstützen.

0-Variante Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde. Die Nutzung als Grünfläche würde somit bestehen bleiben. Die Potenziale des Plangebietes könnten nicht ausgeschöpft werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Verkehr / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Durch die Errichtung der Erweiterung eines Gewerbegebietes ist keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die Auswirkungen ziehen verkehrstechnisch keine nachteiligen Veränderungen mit sich.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Planung nicht berührt. Da es sich um die Nachverdichtung einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche handelt, wäre eine Nutzbarmachung als Wohnfläche nicht denkbar, da durch die direkte Nachbarschaft

Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Sport, Freizeit und Erholung Anlagen zur Erfüllung nebenstehender Bedürfnisse (Soziales, Kultur, Sport, Freizeit) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes bislang nicht vorhanden.

Erhaltung/ Umbau vorh. Ortsteile / zentrale Versorgungsbe- reiche Negative Auswirkungen auf die nebenstehenden Belange sind durch die vorhandene Planung nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die geplante Umnutzung der aktuellen Grünfläche zu einer positiven Entwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes bei, da hierdurch eine rückwertige Erweiterung bereits vorhandener Gewerbegebiete möglich wird.

Denkmalschutz Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine

denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird. Vorsorglich wurde auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG hingewiesen.

Es sind keine negativen Beeinträchtigungen auf den Belang zu erwarten.

Kirchen

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Im Folgenden wird ein Eingriffsausgleich betrachtet.

Eingriffsausgleich

Mit Umsetzung der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Anthropogen überprägte Grünflächen werden im Rahmen der Planung versiegelt und stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Es kommt zu einem Verlust strukturreicher Habitate, welche diversen Artengruppen als Lebensgrundlage dienen. Es kommt außerdem zu einem Verlust des Bodens.

Faktoren	Auswirkungen
Flora / Fauna	<p>Durch die vorliegende Planung findet ein geringfügiger Verlust von brachem Grünland und damit ein Verlust von ökologisch geringwertigen Lebensräumen lokaler synanthroper Arten statt. Gemäß der nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführten saP (Anhang 2) werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind bei Einhaltung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 getroffenen Maßnahmen und der Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.</p> <p>Zudem wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB getroffen die den Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen.</p> <p>Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.</p>
Fläche	<p>Die vorliegende Planung beansprucht bereits anthropogen überprägte Flächen, die jedoch bislang als unversiegelte Gartenbrache genutzt wurden. Da aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang eines Wohngebietes jedoch auf Flächen im überplanten Innenbereich zurückgegriffen wird, wird dem Ziel der Innentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen. Anstelle der Nutzung von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich oder ökologisch wertvolleren Flächen im Innenbereich wird demnach das Schutzgut Fläche bei der vorliegenden Planung insbesondere berücksichtigt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Boden / Wasser	<p>Der Anteil unversiegelter Fläche wird sich zwangsläufig reduzieren, da es im Zuge der Bauausführung zu Neuversiegelungen und zu Eingriffen in den Boden kommen wird.</p> <p>Es findet kein Eingriff in Gewässer statt, noch befindet sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet. Mit der Planung werden keine Nutzungen induziert, die eine Gefährdung des Grundwassers erwarten ließen. Es findet daher keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt.</p>
Luft / Klima	<p>Durch die Planung findet eine Versiegelung bislang unversiegelter Flächen statt. Das Plangebiet ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung, der Lage im bebauten Innenbereich sowie seiner Größe dem Siedlungsklimatop zuzuordnen und somit nicht als klimatisch aktive oder klimaverbessernde Fläche zu betrachten.</p>
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	<p>Aufgrund der Lage im Innenbereich und der präventiv getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass das Wechselgefüge im lokalen Naturhaushalt erheblich negativ beeinträchtigt wird. Der gewählte Standort ist gem. dem Grundsatz der Innenentwicklung, der Inanspruchnahme völlig unbelasteter, naturnaher Flächen vorzuziehen.</p>
Landschaft	<p>Die vorliegende Planung beabsichtigt die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend verträglich zu ergänzen und schließt entsprechend an das vorhandene Gewerbegebiet an.</p>
Biologische Vielfalt	<p>Durch die geplanten Eingriffe wird sich die Biodiversität im Plangebiet nur geringfügig verändern. Eine erheblich negative Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung, der geringen ökologischen Wertigkeit, des geringen Eingriffsumfanges und der getroffenen grünordnerischen Festsetzung nicht zu erwarten, insofern die festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden.</p>

Natura 2000 Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben und Nutzungen, die zu umweltrelevanten Unfällen und Katastrophen führen können.

Belange der Wirtschaft / Arbeitsplätze

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Personen- / Güterverkehr, Verteidigung / Zivilschutz

Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Städtebauliche Planungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen bekannt.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind ausgeschlossen. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld von denen eine Hochwassergefahr für das Plangebiet ausgehen könnte.

Flüchtlinge/ Asylbegehrende

Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet der Stadt ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Standortbedingungen für Planungsrelevante Arten. Keine Funde der planungsrelevanten Arten bei dem Ortstermin.
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	In der Nähe des Plangebietes sind keine Vorkommen planungsrelevanter Käferarten bekannt.
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	Im Plangebiet befinden sich keine für Libellen geeigneten Habitat Strukturen.
<i>Schmetterlinge</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Es konnten 32 Tagfalter Arten festgestellt werden. Darunter befanden sich keine Planungsrelevanten Arten.
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Lebensraumstrukturen. Es konnten keine Amphibienarten festgestellt werden.
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Es konnte eine planungsrelevante Reptilien Art festgestellt werden (Zauneidechse). Daneben wurden auch die Waldeidechse und die Blindschleiche festgestellt.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind als Höhlenbäume nicht geeignet. Insgesamt weist das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Es wurde keine Quartiernutzung festgestellt.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	potenzielle Betroffenheit	geeignete Habitat Strukturen für die Haselmaus sind im Plangebiet vorhanden. Bei der Kartierung konnten zwei Individuen im Plangebiet festgestellt.
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Bei der Kartierung 2023 wurden der Neuntöter und der Rotmilan als Arten der VSch RL Anh. I festgestellt, wobei nur der Neuntöter im Plangebiet brütet.
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im gesamten Plangebiet sind, in Mitteleuropa häufige Vogelarten zu erwarten. Die dem Planungsgebiet angrenzenden Strukturen können Verluste an Habitat Struktur leicht auffangen. Negative Auswirkungen sind zu erwarten, aber für die Populationen nicht unbedingt sehr negativ.

Ergebnis

Schmetterlinge

Als einzige planungsrelevante Falterart wurde die Spanische Flagge (*Euplagia quatripunctaria*) festgestellt. Wie bei allen anderen Falterarten kommen hier als Maßnahmen der Erhalt der Kernverbreitungsgebiete oder das Anpflanzen der Futterpflanzen nach dem Eingriff in Frage.

Säugetiere

Die Haselmaus wurde mit zwei Individuen festgestellt. Im Plangebiet befinden sich reichlich Habitat Strukturen und Futterpflanzen. Als mögliche Maßnahmen kommt der Schutz der genutzten Strukturen in Frage. Sollte dies aus bauplanerischer Sicht nicht möglich sein ist das Entfernen der Habitat Strukturen über Ausnahmeanträge möglich. Dazu müssen die Strukturen in externen Flächen ausgeglichen werden (Anpflanzungen und Nisthilfen)

Reptilien

Als planungsrelevante Art und Art von Anhang IV der FFH-Richtlinie kommt die Zauneidechse vor. Sollte im Zuge des Eingriffs der Lebensraum dieser Art zerstört werden

sind ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Dazu können Ersatzbiotope im Plangebiet errichtet werden. Ist dies nicht möglich sind Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zu erbringen.

Avifauna

Der Neuntöter wurde als planungsrelevante Art der Anh. I der VS-RL festgestellt. Der Verlust der artspezifischen Lebensraumstrukturen lässt sich am ehesten durch externe Flächen ausgleichen. Diese Ausgleichsflächen sollten sich im räumlichen Bezug zum Plangebiet befinden. Auch kommt eine Nutzungsänderung, bzw. Extensivierung von Ackerflächen in Betracht.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Ausgleichshabitats für Neuntöter und Zauneidechse
- Externe Ausgleichshabitats für betroffene Arten
- Nisthilfen für Haselmaus oder höhlenbrütende Vogelarten

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen-
verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albicus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.
- LANG, J & KIEPE, K. (2011): Straßenränder als Ausbreitungssachsen für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)