

# STADT SAARBRÜCKEN STADTTEIL KLARENTHAL

## Begründung zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

über die Festlegung von Grenzen für den im Zusammenhang  
bebauten Stadtteil Klarenthal in der Warndtstraße,  
Gemarkung Klarenthal, Flur 3, für die Flurstücke 100/5, 100/29,  
100/30, 390/100, 391/100 sowie Teile von 89/1 und 100/28



Quelle: openstreetmap, ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
für die Stadt Saarbrücken  
Völklingen, im Juni 2023

**agsta**  
UMWELT

## 1. Vorbemerkungen

In seiner Sitzung am 07.02.2023 hat der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 100/5, 100/29, 100/30, 390/100, 391/100 sowie Teile von 89/1 und 100/28 in der Flur 3, Gemarkung Klarenthal beschlossen.

Mit der Erarbeitung der Ergänzungssatzung wurde die agstaUMWELT GmbH, Haldenweg 24, 66333 Völklingen - beauftragt.

Die Stadt Saarbrücken beabsichtigt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung, den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Bereich der o.g. Flurstücke dem Innenbereich zuzuordnen und somit eine Bebaubarkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu ermöglichen.

In der Begründung werden gem. § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Ergänzungssatzung dargelegt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Ungeachtet dessen sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen sowie die naturschutzfachlichen Aspekte der Eingriffsregelung im Rahmen der Begründung und der Abwägung berücksichtigt.

## 2. Erfordernis zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage richtet sich bauplanungsrechtlich nach den §§ 29 ff. BauGB. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist es daher von wesentlicher Bedeutung, ob das Grundstück, auf dem es realisiert werden soll, dem Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), dem Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

Bei Vorhaben, die am Rand einer vorhandenen Bebauung verwirklicht werden sollen, gibt es in der Praxis oft Probleme bei der Entscheidung, ob das Grundstück noch zu einem als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bezeichnenden Gebiet gehört oder bereits zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Kommunen haben deshalb die Möglichkeit, Rechtssicherheit zu schaffen, indem sie durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) von der Regelung in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch machen.

Für den Planbereich wird entsprechend dem städtebaulichen Umfeld eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern beabsichtigt. Aus diesem Grund ist es notwendig, durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für diesen Bereich Rechtssicherheit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Durch die Aufstellung dieser Satzung ist eine zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen.

Die geplante Bebauung fügt sich in das Umfeld ein und orientiert sich an den östlich angrenzenden Wohngebäuden in der Warndtstraße. Die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung einer sinnvollen Ortsabrundung all diesen Punkten gerecht.

### 3. Lage und Bestandssituation

#### Lage / Topografie / Untergrundverhältnisse

Der ca. 0,28 ha große Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Klarenthal am Ende der Warndtstraße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Klarenthal, Flur 3, Flurstück 100/30, 100/29 und 100/5,

Im Osten: durch die östliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Klarenthal, Flur 3, Flurstück 100/5 sowie die Verlängerung der Grenze zur Warndtstraße,

Im Süden: durch den nördlichen Fahrbahnrand der Warndtstraße,

im Westen: durch die westliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Klarenthal, Flur 3, Flurstück 100/30 sowie die Verlängerung der Grenze Warndtstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

Das Plangebiet, das sich in Privatbesitz befindet, fällt von Süden nach Norden leicht ab.

Laut Bodenübersichtskarte sind die Böden des Plangebietes dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Gemäß Quartärkarte liegt das Plangebiet im Bereich der Abschwemmmassen (Kolluvien).

Auf dem Flurstück 100/30 befindet sich gemäß Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz eine Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer „SB\_3173“.

Gemäß Hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist der Planungsraum Festgesteinen von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen zugeordnet. Eine direkte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Geltungsbereiches daher schwierig.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

#### Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und teilweise mit Gehölzstrukturen (Einzelbäumen, Baumgruppen und Gebüsch) bewachsen.

Entlang der Warndtstraße ist eine Baumreihe aus stärkeren Gehölzen und Einzelbäumen vorhanden, die Teil des nach Norden hin verlaufenden Waldsaumes ist. Dahinter befinden sich größtenteils gerodete oder stark zurückgeschnittene Flächen, sowie kleinflächige Bereiche ohne nennenswerten Gehölzbewuchs und einer recht ausgeprägten Krautschicht. Das Plangebiet setzt sich entsprechend aus Einzelbäumen, Baumgruppen/-reihen, gemischten Gehölzstrukturen, sowie Gebüsch (EE 1.8.3) und nicht differenzierten Freiflächen zusammen, die als „Wiesenbrache mit einzelnen Gehölzen“ unter der EE 2.7.2.2.2 zusammengefasst wurden. Die verschiedenen Gehölzbereiche (ohne Gebüsch) wurden aufgrund des Waldanschlusses nach Westen hin als Vorwald bzw. Waldsaum (EE 1.7) zusammengefasst und bewertet.

Der folgende Bestandsplan ist Grundlage zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs im Rahmen einer rechnerischen Bilanzierung.

Das städtebauliche Umfeld wird bestimmt durch die angrenzende Wohnbebauung der Warndtstraße.

## Ergänzungssatzung SB Warndstrasse - Bestandsplan



Abb.: „Biotoptypenplan des Plangebietes“, genordet ohne Maßstab

### **Landesentwicklungsplan Umwelt**

Der LEP Umwelt trifft für das Planungsgebiet keine entgegenstehenden Aussagen.

### **Landesentwicklungsplan Siedlung**

Laut LEP Siedlung liegt der Stadtteil Klarenthal an einer Siedlungsachse 1. Ordnung und wird als Oberzentrum eingestuft.

Das Oberzentrum Saarbrücken wird der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet.

Der Stadt Saarbrücken stehen 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Die Stadt Saarbrücken hat 185.043 Einwohner. (Stand: 2023)

Daraus ergibt sich bis ins Jahr 2038 (bei 15 Jahren Planungshorizont) folgender Wohnungsbedarf:

$185.043 \times 1/1000 \times 3,5 \times 15 \text{ Jahre} = 9715 \text{ Wohneinheiten (WE)}$

Bei der Erfüllung des Wohnungsbedarfs sind gem. LEP die vorhandenen Baulücken anzurechnen. Derzeit sind im Oberzentrum Saarbrücken 2.184 Wohneinheiten in Reserveflächen und 513 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne vorhanden. Somit besteht ein aktueller Bedarf von 7.531 Wohneinheiten.

Aus den o.g. Zahlen ergibt sich, dass die Stadt Saarbrücken noch Bedarf an Bauland hat. Die vorliegende Satzung trägt dazu bei, die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Siedlung zu erfüllen.

### **Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken trifft für das Plangebiet die Aussage Wohnbauflächen. Somit entspricht die Satzung den Darstellungen des FNP.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine entgegenstehenden Aussagen.

### **Geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzes**

Geschützte Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NSG, LSG, geschützte Biotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete mit EU-weiter Bedeutung (FFH-Gebiet, Schutzgebiete gem. EU-VSRL) sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalssystem.

## **4. Vorgaben und Ziele der Ergänzungssatzung**

Durch die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Kommune einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Durch die Einbeziehung bzw. planungsrechtliche Sicherung des gekennzeichneten Bereiches als Innenbereich soll im Zuge der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen werden. Die Grundstücke werden somit der Regelung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB unterworfen.

Eine entsprechende Prägung der Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist wie folgt gegeben:

- Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an die bebaute Ortslage der Warndtstraße an. Es handelt sich in der Umgebung ebenfalls um Wohnbebauung sowie um einen Handwerksbetrieb, welcher sich südlich des Plangebietes befindet.
- Notwendige Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung) werden vertraglich geregelt und sind dadurch sichergestellt. Die Herstellung der notwendigen Erschließungsflächen erfolgt auf den südlich angrenzenden Flurstücken der Baugrundstücke.

Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich erfolgt keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Erschließung der Flurstücke wird vertraglich und über Baulast gesichert. Vielmehr stellt die Ergänzungssatzung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers her. Die geplanten Gebäude orientieren sich hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe am benachbarten Gebäude in der Warndtstraße.

## 5. Umweltschützende Belange / Grünordnung

Durch die Einbeziehung bzw. planungsrechtliche Sicherung der Flächen als im Zusammenhang bebaute Ortslage sind im Rahmen einer Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, deren Vermeidung und Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Folgende Umweltpotenziale sind zu berücksichtigen:

- Topographie: Das Plangebiet fällt von südlicher in nördlicher Richtung leicht ab. Erhebliche Auswirkungen hierdurch sind jedoch nicht zu erwarten. Das Gebäude wird entsprechend der topografischen Situation geplant.
- Boden: Versiegelung durch die Baumaßnahme, **Eingriffsminimierung** durch grünordnerische Festsetzungen.
- Wasser: keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und geringe Beeinträchtigungen der Grundwassererneuerung (Versiegelung), **Minimierung** des Eingriffes durch grünordnerische Festsetzungen
- Klima: Aufgrund der angrenzenden großflächigen Wald- und Offenlandbereiche und der geringen Flächeninanspruchnahme sind durch die geplante Bebauung keine Nachteile für die Siedlungsdurchlüftung der Ortslage von Klarenthal zu erwarten.
- Biotop- und Artenschutz: Innerhalb des Plangebietes sind keine ökologisch hochwertigen Biotoptypen vorhanden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 25 SNG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Qualität der vorhandenen Biotopstrukturen stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für die meisten streng geschützten oder europarechtlich geschützten Tierarten bereit. Eine detaillierte Betrachtung planungsrelevanter Artgruppen erfolgt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, vgl. Anhang I.

- Orts- und Landschaftsbild: Eingriffe in das Ortsbild sind unwesentlich, da sich die vorgesehene Planung mit zwei Einzelhäusern in die vorhandene angrenzende Bebauung einfügt. Zusätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen. Angrenzend stehen weiterhin großflächige Offenlandbereiche zur Verfügung.

Für Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gilt nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die städtebauliche Eingriffsregelung mit den gleichen Anforderungen wie für Bebauungspläne.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die Eingriffe in die einzelnen Naturraumpotenziale weitgehend kompensiert werden können.

Potenzial	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Land- und Forstwirtschaft	Umnutzung einer von Gehölzstrukturen geprägten Gartenbrache	derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt -> keine Beeinträchtigung der Erwerbslandwirtschaft
Rohstoffpotenzial	nicht betroffen	-
Topographie / Relief	geringer Eingriff, Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab, wird bei der geplanten Bebauung berücksichtigt	-
Geologie	kein Eingriff, gemäß Bodenübersichtskarte in Teilen bereits Siedlungsbereichen zugeordnet	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von biologisch aktiver Bodenfläche durch Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>grundsätzlich ist die Versiegelung nicht vermeidbar und ausgleichbar</li> <li>Minimierung durch Festsetzung maximal zulässiger Grundfläche</li> <li>Minimierung durch grünordnerische Festsetzungen</li> <li>Minimierung durch Vorgaben zum Umgang mit Mutterboden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderung der Versickerung durch zusätzliche Versiegelung ist vernachlässigbar, da vernachlässigbares Wasserleitvermögen im Untergrund</li> <li>keine Beeinträchtigung von Gewässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung wird auf ein Minimum reduziert</li> <li>Minimierung durch Festsetzung maximal zulässiger Grundfläche</li> </ul>
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimabeeinträchtigung gering, da nur kleine Fläche betroffen</li> <li>Kaltluftabflussbahnen werden nicht tangiert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung durch Festsetzung maximal zulässiger Grundfläche</li> <li>Minimierung durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen</li> </ul>
Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringer Eingriff, da nicht fernsichtwirksam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung entsprechend der bestehenden Bebauung in der Warndtstraße</li> </ul>
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügiger Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine streng geschützten Arten gem. Anh. IV der FFH-RL betroffen</li> <li>bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Vögel des Anh. I der VS-RL bzw. sonstigen europäischen Vogelarten betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gärtnerische Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen</li> <li>Verbot von Schottergärten</li> <li>angrenzend weiterhin großflächige Lebensräume vorhanden</li> <li>überprüfende Begehung(en) zum Vorkommen planungsrelevanter Reptilien</li> </ul>

Es erfolgt kein erheblicher Eingriff. Durch den Bau von maximal zwei Einzelhäusern entfallen eine Gartenbrache, sowie in geringem Umfang vorhandene Gebüsch- bzw. Gehölzstrukturen. Durch die Festlegung der maximalen Grundfläche und die Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung soll der Eingriff minimiert werden. Dazu wird trotz des geringen Umfangs des Eingriffs eine rechnerische Bilanzierung zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs durchgeführt.

Im Folgenden wird die tabellarische Bilanzierung dargestellt. Grundlage der Bilanz bilden der Biotoypenplan, sowie der Lageplan zum Bauantrag und die aktuelle Planzeichnung. Die Bewertung der Einzelflächen richtet sich nach den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsbewertung (3. Auflage 2001), wurde jedoch nur in einem vereinfachten Verfahren mit überschlägiger Ermittlung der Flächenwerte durchgeführt. Die Flächenangaben sind gerundet.

überschlägige Bewertung des Ist-Zustandes									
Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Bestand						Ist-Zustand
			Fläche	Bestandswert	Ökowert	Bewert.-faktor	Ökowert	Ökol.Wert	
	Klartext		qm		ÖW	BF	ÖW-P	ÖW-B	
1	Wiesenbrache mit einzelnen Gehölzen	2.7.2.2.2	720	8	5.760	1	5.760	5.760	
2	vollversiegelte Fläche	3.1	160	0	0	1	0	0	
3	Vorwald	1.7	1.080	11	11.664	1	11.664	11.664	
4	sonstiges Gebüsch	1.8.3	740	11	7.992	1	7.992	7.992	

Aus der Bestandsbewertung ergibt sich ein Wert von etwa 25.400 ÖWE.

überschlägige Bewertung des Planzustandes									
Ifd.Nr	Erfassungseinheit	Nummer	Planzustand						Ist-Zustand
			Fläche	Planungswert	Ökowert	Bewert.-faktor	Ökowert	Ökol.Wert	
	Klartext		qm		ÖW	BF	ÖW-P	ÖW-P	
P1	Anpflanzfläche für Gehölze	1.8.3	635	11	6.985	1	6.985	6.985	
P2	vollversiegelte Fläche (Fussweg Warndstrasse)	3.1	160	0	0	1	0	0	
P3	Gebäude	3.1	445	0	0	1	0	0	
P4	Zuwegung und Erschließung	3.2	115	1	115	1	115	115	
	<i>Für die Erschließungs- und Nebenflächen ist der Einsatz von versickerungsfähigen Materialien festgesetzt</i>								
P5	Gartenfläche	3.5.3	665	9	5.985	1	5.985	5.985	
	<i>Festsetzungen des BPlans gewährleisten eine strukturreiche Gestaltung der Gartenflächen mit 1 Baum (Hochstamm, Obstbaum) pro angefangene 150qm und 5 Sträuchern; entsprechend wird die Wertigkeit des Standortplanungswert angehoben</i>								
P6	Vorwald (Erhalt)	1.7	695	11	7.645	1	7.645	7.645	

Aus der Bewertung des Planzustandes ergibt sich ein Wert von etwa 20.700 ÖWE.

Durch den Eingriff wird demnach ein **ökologisches Defizit von rund 4.600 ÖWE** verursacht, welches trotz grünordnerischer Festsetzungen nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

## 6. Prüfung von Planungsalternativen

### Standortentscheidung:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, wodurch die grundsätzliche Entscheidung der Siedlungsflächenenerweiterung an besagter Stelle bereits erfolgt ist und eine Abwägung dahingehend stattgefunden hat. Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um eine Fläche, die bereits in der Vergangenheit durch zwei Wohnhäuser bebaut war. Dementsprechend grenzt unmittelbar östlich der bestehende Siedlungskörper des Stadtteils an. Die Ver- und Entsorgung kann über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Mit der Ergänzungssatzung wird eine gelungene Ortsabrundung erzielt. Mit der Wiedernutzbarmachung der Flächen wird ein wichtiger Beitrag geleistet, um den bestehenden Wohnraumbedarf der Landeshauptstadt Saarbrücken abzudecken.

### 0-Variante:

Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Grundstücke in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würden. Für das benötigte Wohnbauland müssten andere Flächen in Anspruch genommen werden. Es könnte kein wichtiger Beitrag zur Erfüllung des Wohnraumbedarfs geleistet werden.

## **7. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt (§ 34 Abs. 6 BauGB).

Im vorliegenden Fall fand dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt, um eine bestmögliche Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Verfahren zu ermöglichen und frühzeitig erforderliche abwägungsrelevante Informationen zu erhalten.

Die betroffenen Bürger werden zudem im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Ergänzungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und ist danach zu jedermanns Einsicht bereit zu halten (§ 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB).

## **8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

Für Vorhaben im Bereich einer Ergänzungssatzung sind folgende städtebau- bzw. naturschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten:

Für die bauliche und sonstige Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zulässig sind Wohngebäude sowie ferner Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Auf den Baugrundstücken ist jeweils eine maximale Grundfläche von 275m<sup>2</sup> zulässig (siehe PlanZ).

Auf die Grundfläche angerechnet werden die o.g. Anlagen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Vor der Rodung von Gehölzstrukturen ist zu überprüfen, ob wertgebende Arten bzw. deren Fortpflanzungsstätten betroffen sind.

Vor Baubeginn ist das Plangebiet durch mindestens 2 Begehungen auf mögliche Reptilienvorkommen zu überprüfen. Bei dem Fund planungsrelevanter Arten hat eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erfolgen.

Stellplätze, Zufahrten und Garagen sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, o.ä.) herzustellen.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Je 150 m<sup>2</sup> angefangener unbebauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum (Hochstamm, Obstbaum) sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je 4 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Es wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Anpflanzfläche sind Heckenstrukturen zu entwickeln. Die Heckenstrukturen sind

vorrangig aus einheimischen Gehölzen und maximal zu 20 % aus nicht heimischen Gehölzen zu entwickeln.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume: Obstbäume i.S., *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Nussbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Tilia sp.* (Linde)

Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Rosa* i.S., Obststräucher i.S., *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Crataegus monogyna* (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

### **Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Um zu gewährleisten, dass die Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer „SB\_3173“ im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen bzw. der Bauausführung berücksichtigt wird, wird diese im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG werden nachrichtlich übernommen.

Gemäß §§ 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

### **Hinweise**

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**Anhang I Artenschutzrechtliche Betrachtung/Prüfung (saP)**

*rechtliche Grundlagen*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 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. Verbreitungsatlanten, 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 können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden oder nicht mehr vorkommen, 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*

<b>Gruppen</b>	<b>Relevanz / Betroffenheit</b>	<b>Anmerkungen</b>
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	Potenzielle Betroffenheit	Grundsätzlich sind insbesondere für die Zauneidechse im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen vorhanden  Im direkten Umfeld sind jedoch keine Nachweise bekannt
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	Keine erheblichen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich  Im direkten Umfeld sind potenzielle Quartiere in Form von Wohnbebauung und eventuell auch Baumhöhlen vorhanden.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

*Ergebnis*

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL.

Avifauna

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Siedlungsnähe vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert.

Die Fläche des Plangebiets besitzt lediglich eine durchschnittliche Bedeutung für europäische Vogelarten (Nahrungshabitat). Gehölzbestände, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen, sind im Plangebiet entlang der Warndtstrasse vorhanden. Im weiteren Plangebiet sind Gehölze größtenteils gerodet oder stark zurückgeschnitten worden, sodass die Habitateignung für planungsrelevante Vogelarten als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Eine Bedeutung als Ruhestätte bzw. Brutplatz für Bodenbrüter des Offenlandes kann ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG von streng geschützten Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie bzw. europäischen Vogelarten, die den Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtern, sind nicht zu erwarten.

Es sind weder geeignete Rastflächen von Zug-/ Rastvögeln bzw. Vögeln des Anhangs I der VS-RL bzw. der Arten des Anh. II der FFH-RL, noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten des Anh. IV der FFH-Richtlinie betroffen. Somit liegen, insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Flächeninanspruchnahme keine Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes gem. § 19 BNatSchG vor.

Zudem sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausreichend vergleichbare oder besser strukturierte Flächen vorhanden, die potenziell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

Innerhalb des Plangebietes sind potenzielle Habitatstrukturen insbesondere für die Zauneidechse vorhanden. Durch zusätzlich erfolgte Freistellungen innerhalb des Plangebietes wurde die Habitateignung für die Art sogar verbessert. Im Plangebiet vorhandene Reisig- und Totholzhaufen bieten durchaus geeignete Lebensraumstrukturen. Es werden daher Maßnahmen zum Schutz von Reptilien notwendig (s.u.).

Im Plangebiet selbst bzw. im direkten Umfeld sind keine Nachweise bekannt, jedoch kann aufgrund der vorhandenen Habitateignung eine mögliche Betroffenheit nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind zu treffen, um artenschutzrechtliche 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.
- Eventuell vorhandene Baumhöhlen sind vor Fällung auf möglichen Besatz durch Brutvögel oder Fledermäuse zu kontrollieren
- Vor Baubeginn ist das Plangebiet durch mindestens 2 Begehungen auf mögliche Reptilienvorkommen zu überprüfen

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die genannten 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 Beobachtungsausschuss Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: [www.umwelt.sachsen.de/lfug](http://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 albus*) 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.