

Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“

Umweltbericht gem. § 2 BauGB

Stand:
Offenlage n. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
21.08.2024

bearbeitet für die Landeshauptstadt Saarbrücken

Auftraggeber:
Innovatis GmbH
Dudweilerstr. 71
D-66111 Saarbrücken

Bearbeitung:
ARK Umweltplanung und -consulting
Paul-Marien-Str. 18
66111 Saarbrücken

Inhalt

0.	Vorbemerkungen.....	5
1.	Einleitung	6
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	6
1.1.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	6
1.1.2	Standort.....	6
1.1.3	Umweltrelevante Festsetzungen.....	7
1.1.4	Flächenbedarf	8
1.2	Darstellung relevante Fachgesetze und Fachpläne, Berücksichtigung im Bebauungsplan....	8
1.2.1	Landesentwicklungsplan Umwelt.....	8
1.2.2	Landschaftsprogramm	9
1.2.3	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	9
1.2.4	Schutzgebiete n. BNatSchG und SWG.....	9
1.2.5	Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken	9
1.2.6	Biotopkartierung/ABSP/ABDS	10
1.2.7	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	10
1.2.8	Luftreinhalteplan/Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt	10
1.2.9	Relevante Fachgesetze	10
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, Basisszenario	11
2.1.1	Untersuchungsprogramm und Datenquellen	11
2.1.2	Schutzgüter	12
2.1.2.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	12
2.1.2.2	Boden	16
2.1.2.3	Wasser	16
2.1.2.4	Klima und Luft	16
2.1.2.5	Landschaftsbild	17
2.1.2.6	Kultur - und sonstige Sachgüter.....	17
2.1.2.7	Mensch	17
2.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Planfall	18
2.2.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	18
2.2.2	Zu erwartende Wirkfaktoren.....	19
2.2.3	Schutzgutbezogene Wirkungen	19
2.2.3.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	19
2.2.3.2	Boden	21
2.2.3.3	Wasser	21
2.2.3.4	Klima und Luft	22
2.2.3.5	Landschaftsbild	22
2.2.3.6	Kultur - und sonstige Sachgüter.....	22
2.2.3.7	Mensch	22
2.2.4	Wechselwirkungen	23
2.2.5	Artenschutzrechtliche Prüfung n. § 44 BNatSchG	24
2.2.5.1	Gesetzliche Grundlagen.....	24
2.2.5.2	Potenzialabschätzung und Relevanzprüfung	24
2.2.6	Umwelthaftungsausschluss	25
2.2.7	Auswirkungen auf Schutzgebiete.....	26
2.3	Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	26
2.3.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	26
2.3.1.1	Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen.....	26
2.3.1.2	Sonstige Vermeidungsmaßnahmen.....	26
2.3.2	Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	28
2.3.3	Lärmschutz.....	29
2.3.4	Luftreinhalteplan	29
2.3.5	Maßnahmen zum Unfall- und Katastrophenschutz bei Störfällen	29

2.3.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	29
2.4	Planungsalternativen.....	30
3.	Zusätzliche Angaben.....	30
3.1	Verwendete technische Verfahren.....	30
3.2	Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen.....	30
3.3	Monitoringmaßnahmen	30
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
3.5	Referenzen.....	33

Anhang

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Fassade der Brauerei
- Abb. 2: Übersichtslageplan
- Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Abb. 4: Dokumentation der Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches (Gebäudebestand)
- Abb. 5: Dokumentation der Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches (Grünfläche)
- Abb. 6: Baumhöhle an der voraussichtlich zu entfernenden Rosskastanie neben der Auffahrt
- Abb. 7: Dokumentation Gebäudeprüfung

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Zusammenstellung der relevanten Fachgesetze und Belange
- Tab. 2: Liste der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches
- Tab. 3: registrierte Vogelarten im Betrachtungsraum
- Tab. 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Tab. 5: Untersuchungsbedarf
- Tab. 6: Wirkmatrix der Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern

0. Vorbemerkungen

Das Gelände der ehemaligen Bruch-Brauerei in der Scheidter Str. soll nachgenutzt werden. Geplant ist ein neues Wohnquartier unter Erhalt bzw. Rekonstruktion der ortsbildprägenden Fassadenstruktur des Bauereigebäudes mit einer viergeschossigen straßenseitigen Bebauung und einem weiteren Gebäuderiegel im rückwärtigen, ebenfalls aktuell bereits bebauten Grundstücksbereich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“ erforderlich.

Da die zukünftige Bebauung des Bruch-Areals Auswirkungen auf die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im direkten Umfeld hat, hat sich die Stadt Saarbrücken dazu entschlossen, den Geltungsbereich auf die östlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücke entlang der Scheidter Straße auszuweiten, um so städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen vorzubeugen. Diese Bereiche werden daher in ihrem Bestand festgeschrieben.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Aufgrund der vorgesehenen und bauplanerisch legitimierten Entwicklungsoptionen darf sich diese auf den Bereich des Brauereigeländes beschränken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2,3 ha, wovon das ehemalige Brauereigelände ca. 0,7 ha einnimmt.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Mit dem integrierten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei werden die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung ermittelt und festgelegt. Im Umweltbericht werden darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG abgeprüft.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Nr. 1 a der Anlage zu § 2a BauGB)

1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Neugestaltung des ehemaligen Brauerei-Areals geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht einen Komplex aus 5 jeweils viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 80 bis 120 Wohneinheiten vor. Das südwestliche Gebäude soll dabei wichtige Gestaltungselemente des ortbildprägenden Bestandsgebäudes aufnehmen, wie z.B. die hohen Fensterformate oder die abgetreppten Giebel.

Das gesamte Untergeschoss ist als Tiefgarage vorgesehen.



Abb. 1: Fassade der Brauerei (links, Quelle: KernPlan), Einfahrt zum Brauereigelände (rechts)

1.1.2 Standort

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil St. Johann an der Scheidter Straße im Quartier zwischen Scheidter und Gustav-Bruch-Str. Bis auf das Bruch-Areal ist die Umgebungsnutzung i.d.R. durch Doppelhaus-Wohnbebauung mit rückwärtigen Frei-/Grünanlagen gekennzeichnet. Das für die Umweltprüfung relevante Plangebiet des Brauereigeländes ist bis auf den rückwärtigen schmalen Grünbereich vollständig überbaut oder versiegelt.

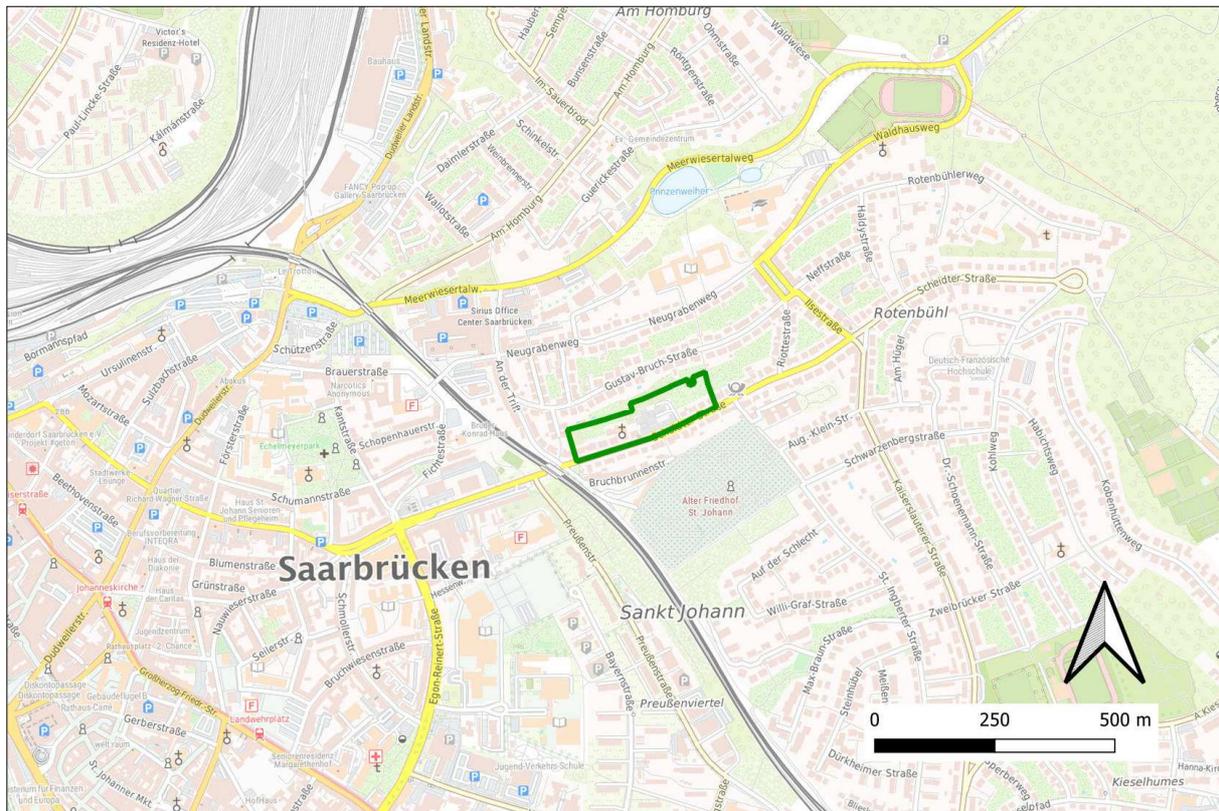


Abb. 2: Übersichtslageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rot); Kartengrundlage: Topo Plus

1.1.3 Umweltrelevante Festsetzungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes zielt innerhalb des Bruch-Areals im Wesentlichen auf die baurechtliche Legitimierung der neuen Nutzungen und die weitere Nutzung des rückwärtigen früher genutzten und aktuell weitgehend eingewachsenen Grünbereiches als private Grünfläche.

Das frühere, auch für Veranstaltungen genutzte, Hofgelände soll als Innenhof mit gemeinschaftlichen Grünflächen entwickelt werden. Die überbaubaren Bereiche überdecken im Wesentlichen die aktuell bereits bebauten Areale.

Die Höhe baulicher Anlagen zielt auf einen möglichst einheitlichen Bestand und gleichzeitig einen moderaten Übergang zu den angrenzenden Wohnbebauungen.

Die GRZ von 0,65 liegt deutlich über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, sie orientiert sich jedoch an dem fast vollständig versiegelten Bestand des Areals. Die private Grünfläche ist hierbei nicht mitgerechnet. Mit einer Überschreitungsoption von bis zu 0,85 entspricht die Zahl etwa dem gegenwärtigen Überbauungs-/Versiegelungsgrad.

Die angrenzenden Wohnbereiche werden in dem sich aus ihrer Umgebungsnutzung definierenden Bestand festgeschrieben. Die festgesetzte GRZ von 0,4 (Überschreitung mit Nebenanlagen bis 0,6) entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten. Auch hier wird die gegenwärtige Bestandssituation durch die GRZ und die Abgrenzung rückwärtiger privater Grünflächen gut abgebildet.

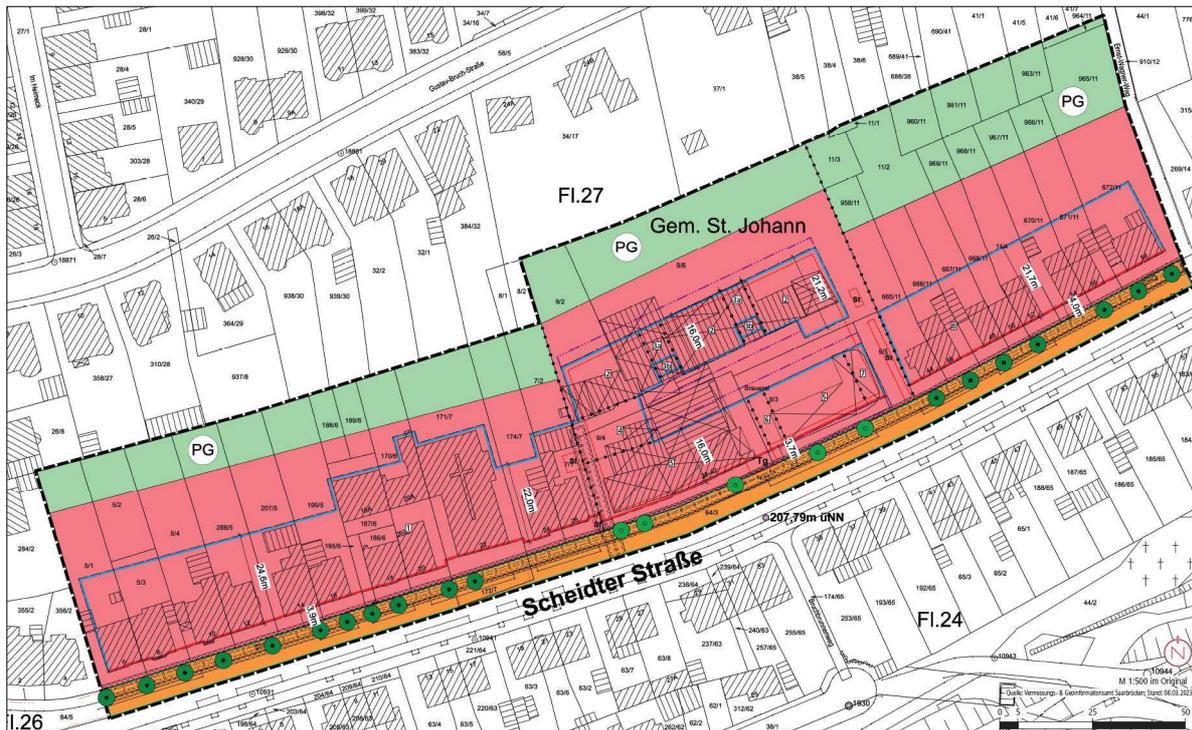


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Rechtsplanes; aus: KernPlan, Stand 21.08.2024

1.1.4 Flächenbedarf

Ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht nicht, da die GRZ in WA 2 dem gegenwärtigen Stand der überbauten/versiegelten Fläche entspricht und die GRZ in den WA 1 und 2 nicht über die derzeit legitime Bebauung hinausgeht. Die Stützmauer auf dem Brauereigelände bildet die natürliche Grenze zur Grünfläche und wird die Bebauungsgrenze weiterhin als solche markieren¹. Am westlichen Rand ist eine Fortführung in den an dieser Stelle abgeböschten Grünbereich mit durchgewachsenem Zierrasen und 3 jüngeren Robinien und einer zweistämmigen Hainbuche geplant. Dadurch wird eine Fläche von rd. 190 m² beansprucht. Die geplanten Grünflächen im Innenhof dürften diesen geringen Flächenverlust kompensieren.

1.2 Darstellung der relevanten Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan (Nr. 1b der Anlage zu § 2a BauGB)

1.2.1 Landesentwicklungsplan Umwelt

Der Geltungsbereich ist im Landesentwicklungsplan, Teilbereich „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur) vom 13.07.2004, zuletzt geändert am 27.09.2011 als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ dargestellt. Vorranggebiete sind nicht ausgewiesen.

¹ rein rechnerisch würde bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ und abzüglich der bereits bestehenden versiegelten Flächen (6.586 m²) eine zusätzliche Versiegelung von rd. 200 m² legitimiert.

1.2.2 Landschaftsprogramm

Das LAPRO gibt für den Geltungsbereich keine Entwicklungsvorschläge.

1.2.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete befinden sich im Außenbereich ca. 3,5 km nördlich (NSG „Saarkohlenwald“) bzw. 2,1 km (NSG „St. Annualer Wiesen“) und 3 km südlich (LSG „Stiftswald und Felsenwege St. Annual“) und damit außerhalb jeglicher aus dem Siedlungszusammenhang ausstrahlender Wirkpotenziale. Eine nähere Betrachtung n. Art. 6 FFH-RL und §§ 34ff. BNatSchG erübrigt sich.

1.2.4 Schutzgebiete n. BNatSchG und SWG

Schutzgebiete n. BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarbrücken/Scheidter Tal (VO v. 28.12.1993, ABl.d.S. Nr. 4 v. 04. 02. 1994, Seite 108 ff. u. Nr. 16 v. 24.03.1994, S. 500 ff).

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Überschwemmungsgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

1.2.5 Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken

Der rückwärtige Teil des Brauereigeländes ist Teil des ausgedehnten Grünbereiches innerhalb des Wohnquartiers zwischen Scheidter-, Gustav-Bruch- und Riottestraße.

Alle Bäume auf dem Gelände der Bruchbier-Brauerei wurden gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken (Fassung v. 26.09.2017) taxiert mit dem Ergebnis, dass insgesamt 35 Bäume unter den Schutz der Satzung fallen. Es handelt sich hierbei um 5 Birken, 7 Robinien, 2 mehrstämmige Hainbuchen, eine Hasel und 3 Eiben, je zwei mehrstämmige ältere Berg- und Spitzahorn, eine Bergulme sowie insgesamt 9 Lärchen. Hinzu kommen 3 ältere Rosskastanien im Bereich der Auffahrt zum rückwärtigen Lageplatz. Ein Lageplan befindet sich im Anhang.

Der Bestand ist z.T. stark eingewachsen, einzelne junge (nicht geschützte) Birken sind abgestorben und abgängig.

Der Bebauungsplan setzt den rückwärtigen, vom Brauereigelände durch eine Stützmauer abgesetzten, Bereich als private Grünfläche fest; dadurch kann nahezu der gesamte Baumbestand erhalten werden. Lediglich am westlichen Rand entfallen durch die Fortführung der Stützmauer 3 jüngeren Robinien und eine zweistämmige Hainbuche. Hierfür ist ein Ausnahmeantrag n. § 5 Abs. 3 der BSchS der relevanten Bäume zu stellen und gem. der Entscheidung der Stadtverwaltung ggfs. entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese können in dem offeneren Bereich der Grünfläche erfolgen.

Sollten die Rosskastanien und die Birke entlang der Auffahrt im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden, dann ist auch hierfür ein Ausnahmeantrag und eine Ersatzpflanzung erforderlich. Die untere Rosskastanie an der Auffahrt weist eine Stammhöhle auf, die im Vorfeld der Fällung auf einen Besatz durch höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse geprüft wurde, um artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Auf den westlich und östlich angrenzenden Privatgrundstücken war eine Taxierung nicht möglich und auch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan in diesem Bereich auf die Sicherung der gegenwärtigen Nutzung abzielt und bei der Entfernung von geschützten Bäumen die Baumschutzsatzung unmittelbar wirksam ist.

1.2.6 Biotopkartierung/ABSP/ABDS

Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) belegt innerhalb eines 1 km-Radius um die Planungsfläche lediglich ein Nachweis der siedlungsholden Breitflügelfledermaus (C. HARBUSCH, 2007).

Auf der Planungsfläche weist das GeoPortal keine Flächen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie und n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope auf.

Ausgewiesene Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes sind nicht betroffen.

1.2.7 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. den Bereich der ehem. Bruch-Brauerei als gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken teilgeändert.

Im Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist der Planungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches formuliert das Aktionsprogramm des Landschaftsplanes über die übergeordneten landschaftsplanerischen Entwicklungsziele (u.a. Sicherung der Auen, des Klima- und Hochwasserschutzes oder der Grünzäsuren und Freiraumverbindungen) hinaus keine konkreten Zielzuweisungen.

1.2.8 Luftreinhalteplan/Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt

Der Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stufe 2, 2015) beinhaltet für den Planbereich keine speziellen Ausweisungen (z.B. als ruhiges Gebiet oder Freifläche mit Erholungswert).

Die im Luftreinhalteplan von Saarbrücken (2012) dargestellte stadtklimatische und lufthygienische Gesamtanalyse weist für den Planbereich eine geringe Luftschadstoffbelastung von 29 bis 32 µg/m³ Stickstoffdioxid (NOx) im Jahresmittel aus.

1.2.9 Relevante Fachgesetze

Die Anforderungen an die Einhaltung von Umweltstandards ergeben sich aus den Vorgaben, die für das jeweilige Planungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Für die Bauleitplanung können die nachfolgenden Belange von Bedeutung sein:

Tab. 1: Zusammenstellung der relevanten Fachgesetze und Belange und deren Berücksichtigung/Betroffenheit

Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien	Belange	Berücksichtigung/Betroffenheit
Baugesetzbuch	Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung, Belange des Umweltschutzes, Bodenschutzklausel n. § 1a, Abs. 2, Ziele der Raumordnung, Aussagen FNP und Fachpläne, NATURA 2000	BBP nicht aus FNP entwickelt, Teiländerung erforderlich
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)	Betroffenheit von Schutzgebieten, geschützte Biotope, besonderer Artenschutz (§ 44 ff. BNatSchG), Umweltschäden (§ 19 BNatSchG), Ausgleichverpflichtung n. § 15 BNatSchG	Schutzgebiete nach BNatSchG nicht betroffen; artenschutzrechtliche Prüfung -> unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände n. §§19 und 44 BNatSchG betroffen
FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie	Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten, Lebensräumen und Arten	nicht betroffen

Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien	Belange	Berücksichtigung/Betroffenheit
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Saarländisches Wassergesetz (SWG)	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	Bestehendes Trinkwasserschutzgebiet, WSGVO ist zu beachten
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Altlasten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Erosion	Im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführter Hinweis auf die Brauerei (Kennziffer SB_407) wird mit Aufgabe der Nutzung zum Altlastenverdachtsfall. Altlastgefährdungsabschätzung wird durchgeführt; keine signifikante Neuversiegelung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), zuzgl. Verordnungen und Richtlinien	Auswirkungen von Lärm auf störepfindliche Nutzungen, Planungsleitsatz n. § 50 BImSchG	schalltechnisches Gutachten, Festsetzung Schallschutzmaßnahmen; Verkehrsgutachten
Landeswaldgesetz	Erhalt des Waldes	nicht betroffen
Saarländisches Denkmalschutzgesetz	Belange des Denkmalschutzes	nicht betroffen
UVP-Gesetz	Umweltprüfung	Umweltprüfung ist Bestandteil des Umweltberichtes

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, Basisszenario (Nr. 2a der Anlage zu § 2a BauGB)

2.1.1 Untersuchungsprogramm und Datenquellen

Eine Bestandserfassung erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich auf dem Brauereigelände, nicht jedoch in den angrenzenden Wohngrundstücken. Zum einen waren diese vollständig eingefriedet und nicht zugänglich, zum anderen werden in diesem Bereich gegenüber dem Status quo keine zusätzliche Bauoptionen legitimiert.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden die Biotopstrukturen in einer für die Bilanz nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung hinreichenden Detailschärfe erfasst, wobei sich überschaubar hier nur zwei Einheiten (vollversiegelte Fläche und Park/Grünfläche) differenzieren lassen.

Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten stammen aus dem ABSP-Artenpool und der ABDS-Datenbank (Punkdaten Ausgabe 2017). Diese wurden durch folgende Erhebungen im Jahr 2023 ergänzt:

- Erfassung der Avifauna durch 3-fache flächendeckende Begehung (Termine: 05.05., 12.05., 03.07.2023)
- Quartierprüfung Bestandsgebäude und Baumbestand, Potenzialanalyse Jagdraumnutzung (gemeinsam mit M. Utesch am 03.07.2023)
- Erfassung der potenziell vorkommenden Mauereidechse durch insgesamt 3 Begehungen an potenziellen Eignungshabitaten (Termine wie Avifauna)
- Potenzialabschätzung und kursorische Präsenzprüfung weiterer planungsrelevanter Arten/Artengruppen

Zu erwarten waren auf der Planungsfläche die typischen siedlungsholden Vögel und Fledermäuse. An und in den Bestandsgebäuden, insbesondere in den Kellergewölben waren Fledermausquartiere (auch Winterquartiere) nicht auszuschließen. Zudem war auch eine Präsenz der im Stadtgebiet fast schon omnipräsenten Mauereidechse möglich.

2.1.2 Schutzgüter

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der untersuchte Planbereich umfasst das bestehende Brauereigelände und die rückwärtigen Gehölzflächen als Teil des ausgedehnten Grünbereiches innerhalb des Wohnquartiers zwischen Scheidter-, Gustav-Bruch- und Riottestraße.

Das Brauereigelände besteht aus mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Sud-, Kessel-, Maschinenhaus, Trafo- und Rückgebäude, Flaschenfüllerei, Getränkelager und Carport) und ist nur noch partiell genutzt (Abverkauf, Büro). Dieser Bereich ist vollständig überbaut bzw. versiegelt.



Abb. 4: Innenhof der Brauerei (o.l.), rückwärtiger Lagerplatz für Leerkästen an der Grenze zum Grünbestand (o.r.); Blick vom Flachdach des Sudhauses nach Westen auf das Maschinenhaus (u.l.) und nach Osten auf den Innenhof mit Getränkelager und Rückgebäude (u.r.)

Die nach Norden ansteigende rückwärtige Grünfläche ist gegenüber dem eingeebneten Brauereigelände mit einer Stützmauer abgetrennt. Sie wurde früher freizeithlich genutzt, worauf altes Spielzeug u.a. Utensilien hinweisen. Die Fläche ist jedoch aktuell stark mit Efeu und aufkommendem Berg- und Spitzahorn eingewachsen, einzelne Bäume (vor allem Birken) sind abgestorben oder abgängig und z.T. umgefallen.

Lediglich der Bereich entlang der durch eine Kirschlorbeer-Formschritthecke abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksgrenze wird regelmäßig vom Nachbargrundstück aus freigehalten, auch um

den anfallenden Grünschnitt auf dem Betriebsgelände abzulagern. Hier befindet sich auch ein noch genutzter Unterstand für die erforderlichen Gartengeräte.

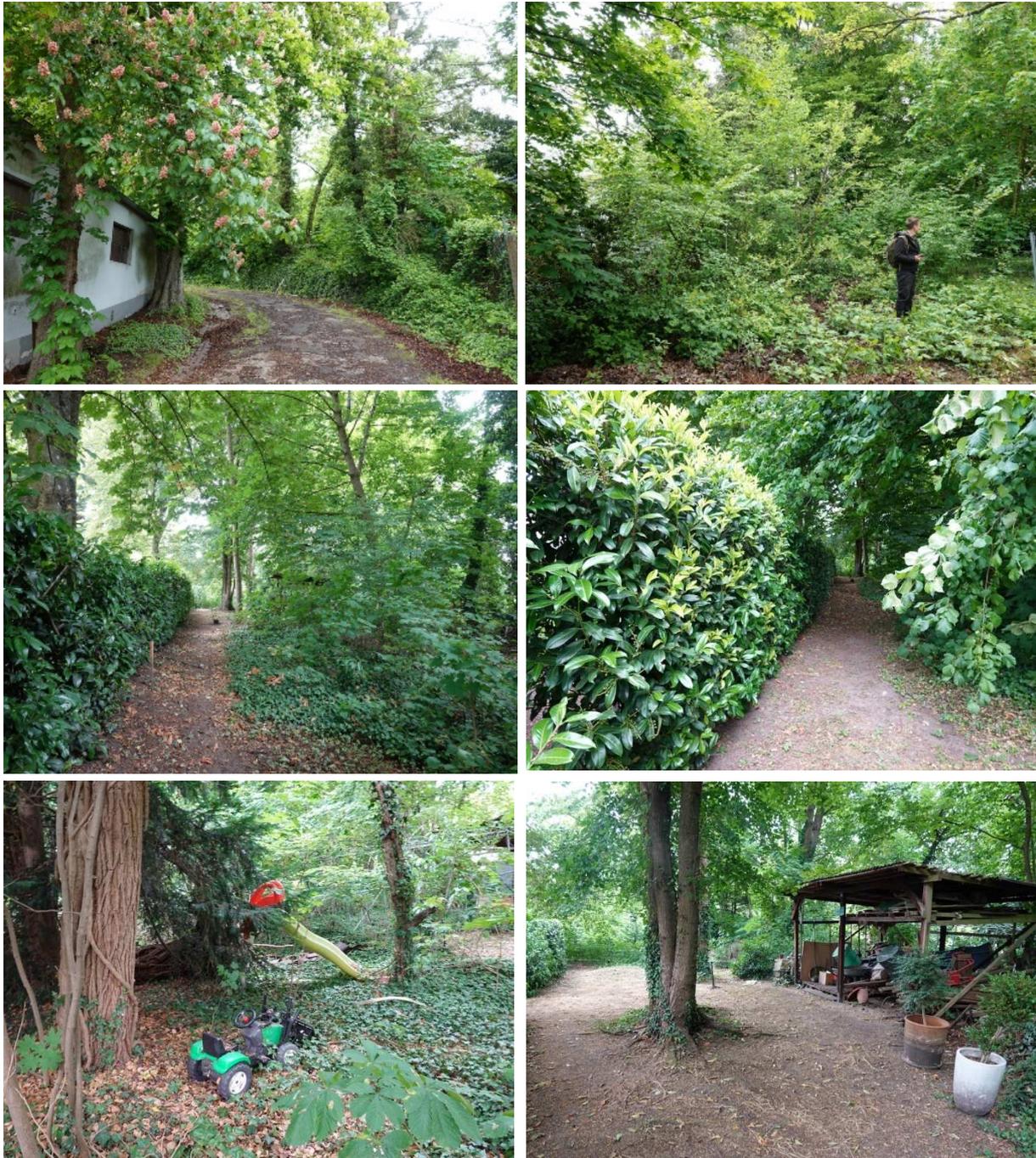


Abb. 5: Auffahrt zum rückwärtigen Lagerplatz mit Rosskastanien (o.l.); ungenutzter und lokal stark eingewachsener Gehölzbestand im hinteren Grundstücksbereich (o.r.); freigehaltener Durchgang an der Grundstücksgrenze mit Kirschlorbeer-Formschritthecke (mittlere Bildreihe); Spuren der früheren freizeithlichen Nutzung (u.l.); Geräte-Unterstand (u.r.)

Der Baumbestand auf dem Brauereigelände besteht aus Birken, Robinien, Hainbuchen, Eiben, einer Hasel, einer Bergulme sowie je zwei mehrstämmigen älteren Berg- und Spitzahorn. Ein Bereich ist als kleines Lärchenwäldchen angelegt.

Die Auffahrt aus dem Innenhof zum rückwärtigen Lagerplatz (Bierkastenlager) wird von 3 älteren Rosskastanien und 2 Birken flankiert. An einer der Rosskastanien befindet sich eine Astabbruchhöhle.

Tab. 2: Liste der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Bez.	Code n. Leitfaden Eingriffsbewertung ²	Beschreibung
1	Park eingewachsen	3.5.3	ungenutzt, weitgehend eingewachsen, randl. Wege freigehalten, ehem. Zierrasen, mittelalter Baumbestand
2	vollversiegelte Fläche	3.1	überbaut oder versiegelt

Die Erfassung der Avifauna erfolgte anhand von 3 Begehungen am Standort (05.05., 12.05., 03.07.2023). Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 3: Registrierte Vogelarten im Betrachtungsraum

Art	Lat. Name	Häufigkeit	RL SL	Kommentar
	Brut innerhalb GB hinreichend sicher			BB = Bodenbrüter, FKB = Freikronenbrüter, HB = Höhlenbrüter BP = Brutpaar, BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast, UB = Untersuchungsgebiet
Amsel	Turdus merula	h	*	BP an der nördlichen Grenze (Zierhecke)
Blaumeise	Cyanistes caeruleus	h	*	HB in nördlichen Gehölzen, zahlreiche BP auch in angrenzenden Gärten
Buntspecht	Dendrocopos major	h	*	HB, NG auf Grünfläche Brauereigelände und angrenzend
Elster	Pica pica	h	*	BV westlich des UB
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	h	*	BV in Grünfläche
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	h	*	HB im nördlich angrenzenden Garten, Nachweis mit Jungtieren
Girlitz	Serinus serinus	h	*	Reviervogel, BP wohl östlich des UB
Grünfink	Chloris chloris	h	*	FKB, im UB als NG
Grünspecht	Picus viridis	h	*	HB, NG auf Grünfläche Brauereigelände und angrenzend; registrierter Jungvogel, BP verm. in angrenzenden Grünflächen
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	h	*	mehrere Altnester in Bestandsgebäuden
Hausperling	Passer domesticus	h	3	BV in nördlich angrenzenden Gärten
Heckenbraunelle	Prunella modularis	h	*	Reviervogel, in angrenzenden Gehölzen
Kohlmeise	Parus major	h	*	NG im GB
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	h	*	1-2 BP in Gehölzen
Rabenkrähe	Corvus corone	h	*	BV, Brutplatz vermutlich westlich des GB

² Ministerium für Umwelt des Saarlandes, Hrsg. (2001): Methode zur Erfassung des Eingriffs, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos - Leitfaden Eingriffsbewertung, 3., überarb. Aufl., Saarbrücken

Art	Lat. Name	Häufigkeit	RL SL	Kommentar
	Brut innerhalb GB hinreichend sicher			
Ringeltaube	Columba palumbus	h	*	NG
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	h	*	BV in Gehölzen
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapilla	h	*	Reviervogel, Brut im Lärchenwäldchen
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	h	*	BV in dichten eingewachsenen Gehölzen
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	h	*	BV in Gehölzen

Damit entspricht das Artenspektrum weitgehend dem Erwartungswert für durchgrünte Wohngebiete. Als Gebäudebrüter wurden auf dem Brauereigelände in Gebäudeunterständen und auch innerhalb der (durch Glasbruch teilweise zugänglichen) Gebäude vier Altnester des Hausrotschwanzes erfasst. Der Haussperling wurde lediglich in den benachbarten Wohngrundstücken verhört.

Bruten von Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste (wie dem Haussperling), sind daher aktuell mit hoher Sicherheit auf dem Brauereigelände auszuschließen. Für ihn ergeben sich jedoch am neu geplanten Gebäude Möglichkeiten, das Brutangebot zu verbessern. Dies wird bei den Maßnahmen aufgegriffen.

Untersuchungen zur Fledermausaktivität (Ausbringen von Horchboxen, Detektoruntersuchungen) wurden nicht durchgeführt, da auf dem Brauereigelände mit weitgehend eingewachsener Grünfläche eine hohe Aktivität nicht zu erwarten war. Eine der Rosskastanien neben der Auffahrt zum Lagerplatz weist eine Stammhöhle auf.

Die Ergebnisse der Gebäudeprüfung auf Quartiere sind in Kap. 2.2.3.1 dargestellt.



Abb. 6: Baumhöhle an der voraussichtlich zu entfernenden Rosskastanie neben der Auffahrt; der Baum muss beim Rückbau des Gebäudes mit hoher Sicherheit entfernt werden; die Höhle wurde endoskopisch auf aktuellen oder früheren Besatz überprüft

Unter den weiteren im Sinne des besonderen Artenschutzes relevanten Arten war die im Stadtgebiet von Saarbrücken häufige Mauereidechse auf dem Gelände zunächst nicht auszuschließen. Der in Bezug auf die Habitatvoraussetzungen sehr plastischen Art stehen auf dem Gelände jedoch kaum entsprechende Strukturen zur Verfügung. Auf dem Brauereigelände sind die Flächen vollständig versiegelt oder überbaut. Freistehende Natursteinmauern mit Lückensystem sind nicht vorhanden (die rückwärtige Stützmauer liegt ständig im Schlagschatten der vorgelagerten Gebäude). Da die umliegenden Wohngrundstücke ebenfalls stark durchgrünt sind, ist eine Einwanderung aus der mit Sicherheit besiedelten 200m westlich gelegenen Bahnlinie, resp. die Etablierung einer lokalen Population unwahrscheinlich.

2.1.2.2 Boden

Etwa 2 Drittel des Brauereigeländes sind überbaut bzw. versiegelt, hier sind die Bodenfunktionen nahezu vollständig erloschen. Selbst im Bereich der rückwärtigen Grünfläche (die als solche erhalten bleibt) sind Beeinträchtigungen in Form von Bodenumlagerungen oder Verdichtungen anzunehmen. Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist den Planungsraum als Siedlungsbereich und damit als Zone mit anthropogen überprägten Böden aus. Demzufolge sind die relevanten Bodenparameter zur Bodenfunktionsbewertung (Biotopentwicklungspotenzial, Ertragspotenzial, Feldkapazität) und zur Versickerungseignung nicht ableitbar.

Aufgrund der Betriebshistorie und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Altlastensituation auf dem Gelände zu klären, die verfügbaren Daten des Altlastenkatasters stellen aktuell keine Altlastenverdachtsfälle dar, es findet sich beim LUA allerdings ein Hinweis auf die (in Betrieb befindliche) Brauerei (Kennziffer SB_407), die nach vollständiger Betriebsaufgabe dann als Verdachtsfall in das Altlastenkataster übergehen wird. Eine Altlastengefährdungsabschätzung wird im Vorfeld der geplanten Nutzung durchgeführt.

2.1.2.3 Wasser

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer und auch keine offenen Rückhaltebauwerke.

Die Planungsfläche liegt innerhalb der Schutzzone III des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Saarbrücken/Scheidter Tal.

2.1.2.4 Klima und Luft

Im LAPRO sind auf der Planungsfläche und im nahen Umfeld keine klimarelevanten Zuweisungen (bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet, Frischluftleitbahnen) getroffen.

Auf dem höheren Skalenniveau der Klimafunktionskarte von Saarbrücken ist jedoch über das Plangebiet ein geringer, aus den Waldgebieten in die Innenstadt einströmender, Volumenstrom eingezeichnet. Gleichzeitig ist der innere Grüngürtel des Wohnquartieres als Fläche mit hoher Kaltluftproduktion erfasst. Die bioklimatische Situation im Quartier wird insgesamt als günstig beurteilt. Die stark versiegelte Betriebsfläche ist in diesem Zusammenhang als klimaökologischer Bedarfsraum zu betrachten, bei dem die bestehenden Grünflächen im Umfeld in begrenztem Umfang in der Lage sind, die stadtklimatischen Belastungsparameter (Erhitzung, Trockenheit, Immissionen) abzumildern. Innerhalb des Plangebietes sind mäßige Vorbelastungen in Bezug auf Lärm- und Abgasimmissionen infolge des Verkehrsaufkommens der Scheidter Str. zu erwarten. Die im Luftreinhalteplan von Saarbrücken (2012) dargestellte stadtklimatische und lufthygienische Gesamtanalyse weist die Planungsfläche mit einer Luftschadstoffbelastung von 29 bis 32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Stickstoffdioxid (NO_x) im Jahresmittel als gering belasteten Standort aus.

2.1.2.5 Landschaftsbild

Als innerstädtischer Siedlungsraum ist das Vorhaben dahingehend zu beurteilen, inwieweit sich die geplante Bebauung in das Stadtbild einfügen wird. Das Brauereigelände mit seiner dichten Bebauung und den raumgreifenden Anlagen ist innerhalb des durch z.T. villenartige Einzelgebäude oder Doppelhäuser gekennzeichneten Umfeldes durchaus als Fremdkörper zu betrachten. Andererseits handelt es sich bei dem Gebäudebestand um eine etablierte, das Stadtbild prägende historische Gebäudekulisse bzw. Fassadenstruktur, die im Rahmen der städtebaulichen Konzeption aufgegriffen wird.

2.1.2.6 Kultur - und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichneten Denkmäler registriert. Hinweise auf Bodendenkmäler wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgebracht.

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Andere Nutzungen über Pachtverträge als die bisherige noch offene Verkaufsstelle der Brauerei sind nicht betroffen.

2.1.2.7 Mensch

Der laufende Betrieb mit noch verbliebenem Abverkauf bedeutet einen erhöhten KfZ-Verkehr, der im Wohnumfeld aktuell jedoch nur unwesentlich über die wohngebietstypische Belastung hinausgeht. Andererseits ist die Scheidter Straße als Hauptverbindung vom Rotenbühl in die Innenstadt moderat verkehrsbelastet.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Wohnraumfunktion wurden die Lärmwirkungen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens bewertet (SGS-TÜV Saar³). Dahingehend sieht der Bebauungsplan verschiedene Schutz- bzw. bauliche Maßnahmen vor (vgl. Kap. 2.3.3). Die vorfahrtgeregelte Wohnquartiersanbindung an die Scheidter Straße weist gem. dem fachtechnischen Gutachten⁴ die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf.

2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognosen für die Entwicklung des Umweltzustands im Planfall und die Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich lediglich in Bezug auf die neue Kubatur der Gebäude und die neue Nutzung als Wohngebiet anstatt der bisherigen gewerblichen Nutzung (Abverkauf, keine Produktion).

Die Nichtdurchführung des Bauleitplanverfahrens würde aufgrund der Nutzungsaufgabe voraussichtlich zu einem Leerstand des Gebäudes führen und an den innerstädtischen Entwicklungsoptionen vorbeilaufen.

³ SGS-TUV SAAR GMBH, Sulzbach: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bruch-Areal und Umfeld“, Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken“; Rev. B, Stand: 08.02.2024

⁴ Innovatis GmbH, Umgestaltung „Bruch-Areal“ in Saarbrücken-St. Johann. Verkehrsgutachten, Stand 07/2023

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im Planfall (Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)

2.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Tab. 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Schutzgut/ Umweltschutzbelang	BauGB	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen? ⁵	Detaillierungsgrad und Prüfmethode
Fauna und Flora, biologische Vielfalt	§ 1 (6) Nr. 7a	nicht auszuschließen	Untersuchungsprogramm Avifauna, Fledermäuse (Gebäude), Reptilien, Verwendung vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen
Boden, Fläche	§ 1 (6) Nr. 7a	nein	Verwendung vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen
Wasser	§ 1 (6) Nr. 7a	nicht auszuschließen (WSG)	Verwendung vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen, Gutachten
Klima/Luft	§ 1 (6) Nr. 7a	nein	Verwendung vorliegender fachlicher Grundlagendaten und Fachplanungen
Landschaftsbild	§ 1 (6) Nr. 7a	nein	Analyse der Sichtbeziehungen und fachliche Beurteilung
Kultur- und sonstige Sachgüter	§ 1 (6) Nr. 7d	nein	Information TOEB
Mensch	§ 1 (6) Nr. 7c, e	nicht auszuschließen	Lärm- und Verkehrsprognose
Wechselwirkungen	§ 1 (6) Nr. 7i	nicht auszuschließen	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Wirkungsmatrix)
NATURA 2000-Gebiete	§ 1 (6) Nr. 7b	nein	Entfernung zu nächstliegenden Gebieten zu groß
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umfang mit Abfällen und Abwässern	§ 1 (6) Nr. 7e	nein	Lärm- und Verkehrsprognose, bestehende Gebietsentwässerung
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung Energie	§ 1 (6) Nr. 7f	nicht auszuschließen	Festsetzungen im B-Plan
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	§ 1 (6) Nr. 7g	nein	Prüfung der Verträglichkeit des B-Planes mit den Aussagen des LPes
Luftqualität, Immissionsgrenzwerte	§ 1 (6) Nr. 7h	nein	-
Unfälle oder Katastrophen	§ 1 (6) Nr. 7j	nein	Ableitung aus den o.g. Belangen

Der Bebauungsplan regelt die Nachnutzung einer innerstädtischen, bisher gewerblich genutzten Fläche als Wohngebiet. Die angrenzenden Wohngrundstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen, um hier den Status quo festzuschreiben. Daher fokussiert sich die Umweltprüfung auf die baulichen Änderungsbereiche auf dem Brauereigelände.

Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten stammen aus dem ABSP-Artenpool und der ABDS-Datenbank (Punkdaten Ausgabe 2017). Zudem erfolgten eigene faunistische Erhebungen. Hierbei lag ein Schwerpunkt in der Prüfung der Bestandsgebäude (Gebäudebrüter, Fledermausquartiere).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise wurden berücksichtigt.

⁵ beurteilt werden hier die durch den B-Plan legitimierten Erweiterungen, die zu über den Ist-Zustand hinausgehenden erheblichen Wirkungen führen (können)

In Bezug auf die Fauna und Flora ergab sich auf Grundlage der Verbreitungsdaten und der Biotopstrukturen im Detail nachfolgender Untersuchungsbedarf:

Tab. 5: Untersuchungsbedarf

Untersuchung	Anmerkung
Allgemeine Erfassung planungsrelevanter Arten(gruppen) mit Wirkungsprognose	kursorisch
Erfassung der Brutvögel in den legitimierten Bau-/ Rückbaubereichen (Gebäudebrüter) und Grünflächen	Begehungen
Abschätzung des Fledermausquartierpotenzials in den Bestandsgebäuden und Kellern sowie im Baumbestand	Gebäudeprüfung und Baumhöhlenkontrolle
Erfassung der Präsenz der Mauereidechse	Begehungen

2.2.2 Zu erwartende Wirkfaktoren

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Legitimierung der zukünftigen Umnutzung des vollständig versiegelten Brauereigeländes. Die rückwärtige Grünfläche wird als Teil der klimaökologisch als bedeutend gesehenen inneren Grünfläche des Wohnquartiers als solche erhalten bleiben. Die bestehende Stützmauer mit Auffahrt stellt gem. dem städtebaulichen Konzept weiterhin die Grenze zu der rückwärtigen Grünfläche dar.

In Bezug auf den besonderen Artenschutz beschränken sich mögliche Verbotstatbestände auf die Quartier- und Brutraumnutzung des Gebäudebestands und evtl. wegfallender Gehölze.

2.2.3 Schutzgutbezogene Wirkungen

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung sieht den Rückbau der Brauerei und den Neubau von 80 – 120 Wohneinheiten in fünf Baukörpern vor. Die rückwärtige Grünfläche soll gem. dem Rechtsplanentwurf weiterhin bestehen bleiben und wird als private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen nur noch randlich freigehaltenen und ansonsten vor allem mit Efeu eingewachsenen Gehölzbestand, der nach Norden zum Nachbargrundstück mit eine Formschnitthecke aus Lorbeerkirsche abschließt.

Insofern sind ausschließlich überbaute und versiegelte Flächen betroffen, was im Sinne der Eingriffsregelung nicht zu einer negativen Eingriffsbilanz führen kann (auch eine Wiedernutzbarmachung der Grünfläche unter weitgehendem Erhalt der n. § 1 BSchS geschützten Altbäume führt hier nicht zu einem Bilanzsaldo).

Insbesondere beim Rückbau der Gebäude sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten, dies betrifft namentlich gebäudebrütende Vögel und Fledermausquartiere, bei denen vor allem die umfassenden Gewölbekeller und die Dachböden grundsätzlich Potenziale bereithalten.

Daher wurde der gesamte Gebäudebestand auf Gebäudebrüter (Termine am 12.05. und 03.07.2023) und Fledermausquartiere bzw. -potenziale (am 03.07.2023 durch M. UTESCH) geprüft

Es konnten innerhalb des durch Glasbruch zugänglichen Kessel- und Maschinenhauses und im überdachten Außenbereich insgesamt 4 unbesetzte Altnester des Hausrotschwanzes entdeckt werden. Erstaunlicherweise ergaben sich für eine Brut des Haussperlings im gesamten Gebäudebestand keine Hinweise, er wurde lediglich in den nördlich angrenzenden Privatgärten registriert. Eine direkte Überprüfung des Schornsteins, z.B. auf ein Dohlnest, war nicht möglich, da sich die Revisionsklappe nicht mehr öffnen ließ, es ergaben sich während der Begehungen jedoch keine Hinweise auf einen aktuelle Brutplatznutzung.

Auf der Grünfläche hinter der Brauerei wurden Brutnach- bzw. eindeutige Bruthinweise auf Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen (Lärchenbestand), Zaunkönig und Zilpzalp registriert. Damit erscheint die Artendichte für den kleinen

Grünausschnitt relativ hoch, sie wird vermutlich jedoch weitgehend der auf den angrenzenden Privatgärten entsprechen.

Als Nahrungsgäste wurden Bunt- und Grünspecht, Elster, Gartenrotschwanz (Brut im angrenzenden Privatgarten), Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rabenkrähe und Ringeltaube registriert.

Das Artenspektrum auf der Grünfläche entspricht daher weitgehend dem Erwartungswert gut durchgrünter Wohngebiete.

Die Ergebnisse der Überprüfung auf Fledermausquartiere durch M. UTESCH lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- an den insgesamt 8 Gebäuden (Sud-, Kessel-, Maschinenhaus, Trafo- und Rückgebäude, Flaschenfüllerei, Getränkelager und Carport) ergaben sich keine Sichtnachweise (unter Zuhilfenahme einer IR-Kamera) oder Hinweise wie eindeutige Kotfunde
- Potenziale bestehen lediglich im Kesselhaus und im Rückgebäude
- auch im verwinkelten Gewölbekeller ergaben sich keine Sichtnachweise oder Hinweise (Kotfunde, Fettflecken), dieser war früher über Lüftungsschächte zugänglich, die jedoch seit längerer Zeit engmaschig vergittert sind, aktuell wäre ein Einflug lediglich über die gekippten Fenster im Frontgebäude möglich
- Boden, Wände und Decken sind ausgebaut, d.h. es handelt sich nicht um einen Felsengewölbekeller, geeignete Hangplätze z.B. über den Gärbottichen sind nicht vorhanden

Somit dürfen Fledermausquartiere im gesamten Gebäudebestand sicher ausgeschlossen werden.



Abb. 7: Fensterbruch als Einflugmöglichkeit für Gebäudebrüter und Fledermäuse (o.l.); Altnest des Hausrotschwanzes im Frontgebäude (o.r.); Gewölbekeller (u.l.); vergitterter Belüftungsschacht (u.r.)

Hinweise auf die im Stadtgebiet von Saarbrücken häufige Mauereidechse ergaben sich im Zuge dreier Begehungen nicht. Ihr fehlen auf dem Gelände vor allem Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten.

Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 sind daher *a priori* lediglich für Gehölz-/Freikronenbrüter im Zuge der Freistellung der Bäume in der Grünfläche und der Entfernung der 4 Bäume entlang der Auffahrt zum Lagerplatz und auf dem westlichen Teil der Grünfläche nicht auszuschließen. Für die nachgewiesenen Brutvögel (Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp) ist in Bezug auf die Fortpflanzungsstätte die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 anwendbar. Nistplätze der nicht hierunter fallenden Arten wie Haussperling oder Mauersegler wurden auf dem Gelände nicht beobachtet.

Tötungstatbestände lassen sich durch die Einhaltung der Rodungsfristen grundsätzlich vermeiden.

Der Baumbestand auf der rückwärtigen Grünfläche kann bei einer weiteren Nutzung als Grünfläche erhalten werden. Die Bäume sollten freigestellt und auf ihre Vitalität, Verkehrssicherheit und Entwicklungsprognose geprüft werden. Dadurch kann die Qualität als innerstädtischer Jagdraum für Fledermäuse aufgewertet werden. Die drei Robinien und die Hainbuche am Westrand und die Rosskastanien und die Birke entlang der Auffahrt zum hinteren Freilageplatz werden voraussichtlich den Bauarbeiten zum Opfer fallen.

Gem. § 6 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken sind bei Bauvorhaben alle n. § 1 geschützten Bäume, d.s. alle Exemplare mit einem Stammumfang > 80 cm zu erfassen. Diese im Zuge der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrages einzureichende Unterlage wird bereits mit dem Bebauungsplan vorgelegt (s. Anhang 1). Voraussichtlich werden lediglich diese 8 Bäume entfernt werden.

Eine Ersatzpflanzung kann im baumfreien westlichen Bereich der privaten Grünfläche vorgenommen werden. Bei einer der Rosskastanien handelt es sich um einen Altbaum (BHD ca. 65 cm), die etwas jüngere Rosskastanie an der Ecke zum Hofgelände hat eine Stammhöhle entwickelt. Im Rahmen einer endoskopische Prüfung ergaben sich keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Quartiernutzung (Kot, Insektenreste).

2.2.3.2 Boden

Relevante Wirkungen auf die Böden und Bodenfunktionen wären lediglich auf der unversiegelten Grünfläche zu erwarten. Da dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt wird und im aktuell vollständig versiegelten Innenhof die Anlage weiterer Grünbereiche einschließlich einer Dachbegrünung vorgesehen ist, wird auch hier das funktionale Eingriffssaldo positiv ausfallen.

Der Verdacht einer Altlast ist im Vorfeld der Realisierung der geplanten Nutzung durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen gutachterlich auszuräumen. Ggfs. sind entsprechende Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Das Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz dann vor Baubeginn vorzulegen.

Der Bebauungsplan legt eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB fest, die das geplante Vorhaben solange einschränkt, bis die Zulässigkeit der geplanten Nutzung nachgewiesen wird.

2.2.3.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes, die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten, insbesondere was die Bauausführung der Gebäude und Stellflächen betrifft. Darüber hinaus sind die einschlägigen Vorgaben zum Trinkwasserschutz, hier insb. die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 142 sowie die Richtlinien des DVWG Arbeitsblattes W 101 grundsätzlich zu beachten.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden, auch wenn hier die Vorgaben des § 49a SWG keine Gültigkeit haben, da das Grundstück bereits vor 1999 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war.

Das auf dem Grundstück anfallende (unbelastete) Niederschlagswasser soll dem bestehen RW-Kanal in der Scheidter Str. zugeführt werden, wobei die hierbei erforderlichen Rückhalte-, Drosselungs- und, falls möglich, Versickerungsmaßnahmen im Detail mit der ZKE abzustimmen sind.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist auch darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen kontrolliert abfließen können.

2.2.3.4 Klima und Luft

Durch die neuen Gebäudekubaturen lassen sich gegenüber dem Bestand keine darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima (höhere Abstrahlung, Düseneffekte) prognostizieren.

Auch lässt sich keine zusätzliche oder höhere Sperrwirkung in Bezug auf den in der Klimafunktionskarte von Saarbrücken dargestellten Volumenstrom ableiten. Die klimaökologische Ausgleichwirkung des Grüngürtels innerhalb des Quartieres bleibt aufgrund des Erhalts der Grünfläche in gleicher Qualität bestehen. Die Kaltluftproduktion dürfte sich bei einer Freistellung der Bäume eher noch verbessern. Der Bebauungsplan sieht weitere Lärmschutzmaßnahmen vor (vgl. Kap. 2.3.3).

2.2.3.5 Landschaftsbild

Geplant ist eine Nachnutzung einer bestehenden Betriebsfläche durch die Neuschaffung von Wohnraum. Aufgrund der bereits bestehenden optischen Vorbelastung als gewerblich genutzter Standort innerhalb eines durch Einzel-/Doppelhausbebauung geprägten Umfeldes lässt das städtebauliche Konzept keine höheren Beeinträchtigungen erwarten.

Die Planung greift dabei gleichzeitig die etablierte, das Stadtbild prägende historische Fassadenkulisse auf.

Da die zukünftige Bebauung des Bruch-Areals jedoch Auswirkungen auf die Zulässigkeit von baulichen Erweiterungen in der angrenzenden Umgebung auslösen kann, wird der Bestand in diesen Bereichen festgeschrieben und dadurch weitere bauliche Erweiterungsoptionen reglementiert bzw. weitgehend unterbunden.

Eine relevante Wirkung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild lässt sich daher nicht plausibel herleiten.

2.2.3.6 Kultur - und sonstige Sachgüter

Durch das Vorhaben wird eine aktuell noch genutzte Betriebsfläche beansprucht. Insofern ist eine Verträglichkeit in Bezug auf das Sachgut Boden und seine wirtschaftliche Nutzbarkeit gegeben.

Aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht wird der Standort als Wohngebiet zielkonform entwickelt.

Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht betroffen.

2.2.3.7 Mensch

Erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen aufgrund des bestehenden wohngebietstypischen und verkehrlichen Umfeldes und der fehlenden Erholungseignung ausgeschlossen werden.

Erheblich höhere Lärmemissionen sind im Vergleich mit der aktuellen Nutzung zwar nicht zu erwarten. Im Verfahren war jedoch ein Gutachten gefordert, das nicht nur Geräuschemissionen und -immissionen durch den Parkverkehr im Planzustand, sondern auch die bestehenden Geräuschimmissionen von der Scheidter Str. und der nahegelegene Bahnlinie sowie die Auswirkungen der geplanten Baukörper auf die Reflexion von Verkehrsgeräuschen beurteilt.

Nach den Berechnungen werden bereits im bestehenden Verkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet überschritten, tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A). Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt werden:

- alle neuen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4019-01:2018-01 auszuführen
- im Fall von Überschreitungen während der Nacht sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme sollte die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sein.

Die Wohnraumverdichtung hat auch mögliche Effekte auf den Verkehrsfluss der Scheidter Straße. Dies wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens⁶ ermittelt, das zu dem Schluss kommt, dass die vorfahrtgeregelte Wohnquartiersanbindung die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit aufweist.

2.2.4 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dies ist bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu beachten, um sekundäre Effekte erkennen und bewerten zu können. Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung auf andere Komponenten der Umwelt auslösen.

Tab. 6: Wirkmatrix der Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf	Biotope/Arten	Boden	Wasser	Klima/Luft	Land-schaftsbild	Kultur-/sonstige Sachgüter	Mensch
Wirkung von								
Biotope/Arten	Standort-konkurrenz, Habitatfkt.		Boden-bildungs-prozess	Rückhalt, Verdunstung	Ausgleichs-funktion	Landschafts-bild	-	Nahrungsgrund-lage, Erholungsraum
Boden	Lebensraum	-	-	Versickerung Filterwirkung	Kaltluftbildung, Temperatur	Struktur-element	Archivfunktion	Kulturpflanzen-standort
Wasser	Standort-bedingungen	Boden-typisierung	-	Grund-wasser-neubildung	-	-	Verwitterung, Zerfall	Trinkwasser-dargebot
Klima/Luft	Standort-bedingungen	Boden-temperatur, Boden-belastung	-	Grund-wasser-belastung	Klimatische Ausgleichs-funktion (Kaltluft)	Bioklima-tische Funktion	-	Stadtklima, Luftqualität
Landschafts-bild	-	-	-	-	Verbau Stadtklima	Summa-tionswirkung	-	Erholungs-wirkung
Kultur-/sonstige Sachgüter	-	-	-	-	-	-	-	Kulturgeschichte
Mensch	Biotop-/Habitatverlust	Versiegelung	Oberflächen-abfluss, Versickerung	-	Mikro-/Mesoklima-änderung	Landschafts-bild	archäologische Fundstelle	Konkurrierende Nutzungsansprüche, Erholung, Lärm/Emissionen

Intensität der Wirkung: hoch-sehr hoch mittel gering-fehlend

⁶ Innovatis GmbH, Umgestaltung „Bruch-Areal“ in Saarbrücken-St. Johann. Verkehrsgutachten, Stand 07/2023

Aufgrund der Komplexität der Wirkungszusammenhänge können lediglich entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Die wesentlichen planungsrelevanten Wechselwirkungen beschränken sich auf das Wirkungsgefüge Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild zu Mensch. Hierbei sind jedoch ausschließlich nicht reziproke positive Wirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien werden daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die durch Wechselwirkungen über die vorgenannten Beeinträchtigungen hinausgehen.

2.2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung n. § 44 BNatSchG

2.2.5.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG, nämlich die Verbote

- Nr. 1 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Nr. 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Nr. 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Nr. 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- (Ziff.1, 3) und Pflanzenarten (Ziff.4) bzw. alle streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten (Ziff. 2). Alle Tier- und Pflanzenarten, auch die auf nationaler Ebene besonders geschützten, sind als Teil des Naturhaushaltes im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Liegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 vor, dann ist ferner zu prüfen, ob die Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG greifen. Danach liegt dann kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 vor, wenn „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“

2.2.5.2 Potenzialabschätzung und Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung ergibt sich aus den bereits in Kapitel 2.1.2.1 und 2.2.3.1. beschriebenen Potenzialabschätzungen und Untersuchungsergebnissen.

Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter beschränken sich auf die Gehölzfläche im rückwärtigen Bereich des Brauereigeländes. An Brutvögeln konnten Amsel, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp und somit ausschließlich störresistente/siedlungsholde Gebüsch- und Freikronenbrüter nachgewiesen werden. Typische Parkbewohner, wie z.B. die Singdrossel wurden nicht erfasst.

Ohnehin sind Verbotstatbestände insofern nicht einschlägig, als dass der Bestand als festgesetzte private Grünfläche weiterhin als Teil der Grün- bzw. Gartenkulisse im Innern des Quartiers bestehen bleibt.

Die Bestandsgebäude bieten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, durch Glasbruch ist auch das Innere einzelner Gebäude zugänglich. Das konkrete Brutvorkommen war daher vor dem Hintergrund

artenschutzrechtlicher Verbote n. § 44 BNatSchG zu überprüfen. Hierbei konnten lediglich Altnester des flexiblen Hausrotschwanzes entdeckt werden, ein aktueller Besatz wurde nicht nachgewiesen. Brutvorkommen des Haussperlings und Mauerseglers als zwei artenschutzrechtlich relevante Arten konnten auf der Fläche nicht registriert werden. Sie dürften ihren Verbreitungsschwerpunkt im weniger durchgrüntem Innenstadtbereich haben. Für alle registrierten Arten darf in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme § 44 Abs. 1 Satz 3 vorausgesetzt werden.

Unter den Fledermäusen dürfte das Gebiet von den nicht obligat an Wald adaptierten und im Siedlungsraum jagenden Arten frequentiert werden, zu rechnen ist mit den im Stadtgebiet von Saarbrücken bereits nachgewiesenen Arten Zwerg-, Breitflügel- und Rauhaufledermaus sowie Großer Abendsegler.

Eine essentielle Bedeutung als innerstädtisches Jagdgebiet wie es z.B. für größere Parks unterstellt werden kann, ist weder im Bereich der Brauerei noch in der weitgehend eingewachsenen Grünfläche anzunehmen.

Im gesamten Gebäudebestand ergaben sich nach eingehender Prüfung keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

An den Gehölzen konnte lediglich eine Astabbruchhöhle an einer Rosskastanie registriert werden. Diese wurde mit angestellter Leiter endoskopisch geprüft (ausgeleuchtet). Zusätzlich wurden mit einem Ansaugschlauch Mulmproben entnommen, bei denen sich keine Spuren einer früheren Quartiernutzung ergaben (Kot- oder Chitinreste).

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien dürfen auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Unter den planungsrelevanten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse, Schlingnatter) war innerstädtisch vor allem mit der weit verbreiteten Mauereidechse zu rechnen.

Die Habitatvoraussetzungen auf der Planungsfläche sind jedoch ungünstig, entweder wegen der starken Beschattung im Bereich der Grünfläche oder weil das vollständig versiegelte Brauereigelände keine entsprechenden Requisiten bereithält (besonnte Mauern mit Lüakensystem, andere Versteckstrukturen, grabbare Eiablagestellen u.a.).

Hinzu kommt, dass der gut durchgrünte Wohngürtel am Rotenbühl nicht als typischer Einwanderungskorridor aus der nachweislich besiedelten Bahntrasse (ca. 200 m südwestlich!) gelten kann.

Bei keiner der Begehungen ergaben sich Hinweise auf eine Besiedlung der Planungsfläche.

Mit weiteren i.S.d. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände umfassen die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und die bauplanungsrechtlich festgesetzten und im Text begründeten Maßnahmen in Bezug auf Fledermäuse. Auf eine weitere formelle artenschutzrechtliche Prüfung kann verzichtet werden.

2.2.6 Umwelthaftungsausschluss

§ 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat. Natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitate der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten.

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nachweislich nicht vorkommen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten nicht betroffen sind.

Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz sind daher nicht zu erwarten. Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich.

2.2.7 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Schutzgebiete n. BNatSchG sind nicht betroffen bzw. liegen weit außerhalb der zu erwartenden Wirkpotenziale.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der Schutzzone III des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes Saarbrücken/Scheidter Tal (VO v. 28.12.1993, Amtsblatt des Saarlandes Nr. 4 v. 04. 02.1994, Seite 108 ff. u. Nr. 16 v. 24. 03. 1994, Seite 500 ff.)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 18 und Nr. 21 der Wasserschutzgebietsverordnung sind Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden sowie die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materien zum Straßen- und Wegebau verboten und bedürfen nach § 7 einer Ausnahmegenehmigung.

Die Verbotstatbestände sind nicht betroffen, da Erdarbeiten nicht unter das Niveau der Kellergebäude hinausgehen.

Wohnsiedlungen sind dann erlaubnisfrei, wenn das Abwasser vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird. Dies ist der Fall.

2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB)

2.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

2.3.1.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Bauzeitenregelung

Schutzgut: Fauna (europäische Vogelarten, Fledermäuse)

Die erforderliche Fällung einzelner Gehölze hat gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Damit wäre der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet.

Vor Baubeginn sind die Bestandsgebäude erneut auf nistende Gebäudebrüter zu untersuchen. Im Fall eines Nachweises sind die Arbeiten in diesem Bereich so weit einzustellen, dass ein störungsfreier Abschluss der Brut bis nach der Ästlingsphase möglich ist.

2.3.1.2 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

V 2: Baumerhalt/Baumschutz

Schutzgut: Fauna (europäische Vogelarten), Landschafts-/Ortsbild

Die n. §1 der Baumschutzsatzung geschützten Bäume im Bereich der privaten Grünfläche sind zu erhalten, sofern im Ergebnis einer durchzuführenden Vitalitätskontrolle die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Bäume sind freizustellen.

Bei der baulichen Umsetzung sind alle an das Baufeld angrenzenden Gehölze vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die drei Rosskastanien und die Birke im Bereich der offenbar weiterhin genutzten Auffahrt unter Anwendung bauzeitlicher Schutzmaßnahmen erhalten werden

können. Zum Erhalt eines Arbeitsraumes sind ggfs. Rückschnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen zu den gesetzlichen Rodungszeiten erfolgen. Die DIN 18 920, R SBB (vormals RAS-LP 4) und ZTV-Baumpfleger (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten.

Die Anlage von Gehwegen und Geländemodellierungen innerhalb der privaten Grünfläche sind ausschließlich innerhalb des nach DIN 18920 zulässigen Abstandes zu geschützten Bäumen zulässig.

V 3: Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sind voraussichtlich nur im Bereich der geringfügigen Erweiterung am Westrand der Grünfläche und im Bereich des bereits befestigten Brauereigeländes vorgesehen (Anlage einer Tiefgarage). Die Bodenarbeiten sind, auch bei der Beseitigung oder Neuanlage von Nebenanlagen (Spielplätze, Hütte, o.ä.) nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Grundsätzlich ist gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten.

Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten.

V 4: Minimierung von Flächenversiegelungen und -befestigungen

Die interne Erschließung der privaten Grünfläche ist mit versickerungsfähigen Belägen (vorzugsweise Rasenschotter, -splitt) oder mit Gehwegplatten aus Naturstein herzustellen. Sie ist auf ein notwendiges Maß, d.h. auf 1-2 Erschließungswege in einer Breite von max. 2 m zu beschränken.

V 5: Grundwasserschutz

Während der Bauausführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind ebenso wie die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 - Richtlinien für den Trinkwasserschutzgebiete - vollumfänglich einzuhalten.

Bei der baulichen Umsetzung sind die folgenden Hinweise beachten:

- Berücksichtigung der Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb der WSZ III (DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 101), des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-142, Kap. 3.3 und die Auflagen für die Errichtung von Kanälen und Entwässerungsbauwerken in Wasserschutzgebieten (ATV-DVWK-A-157)
- Baustelleinrichtung ausschließlich auf befestigten Flächen
- Vermeidung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern
- Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers
- Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle
- Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen
- Vorhalten von Bindemitteln
- Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungstermin auf der Baustelle
- Aufstellen eines Alarmplanes

Im Fall eines Unfalls mit wassergefährdenden Stoffen sind die Stadtwerke Saarbrücken und das LUA unverzüglich zu informieren.

Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den „Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten“ (DWA A 142, Stand Januar 2016) auszuführen. Für Sauberkeits-, Trag- oder

Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgraben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 entspricht.

2.3.2 Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

M 1: Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz)

Als Ausgleich für den Wegfall der Brutmöglichkeiten an den Bestandgebäuden sind an den geplanten Gebäuden Nisthilfen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter vorzusehen. Als Zielart gilt der Hausrotschwanz. Insgesamt sind mindestens 4 Halbhöhlenkästen in Gebäudenischen oder unter Dachvorsprüngen anzubringen.

Zudem wird empfohlen auch für den in den benachbarten Gärten nachgewiesenen Haussperling Nistkästen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen (ggfs. fassadenintegriert) anzubringen. Die Anzahl und genaue Lage der Nisthilfen sind mit dem LUA abzustimmen.

M 2: Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Die Leuchten sind so einzublenden, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

M 3: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baumschutzsatzung in der aktuell gültigen Fassung und die Ersatzverpflichtung gem. § 7 BSchS ist zu beachten. Die Auswahl der Arten, Pflanzqualitäten und die Pflanzstandorte sind im Benehmen mit dem STA 67 festzulegen. Sollten hier Parkplätze angelegt werden, dann sind die Pflanzungen nicht als Ersatz gem. §7 BSchS zu werten, sondern der im Bebauungsplan vorgegebenen Stellplatzbegrünung (mindestens ein Laubbaum pro angefangener 4 Stellplätze) zuzurechnen. In diesem Fall sind offene Baumscheiben von mind. 12 m² Größe bei einer Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen. Die Baumpflanzgruben sind mind. 1,50 m Tiefe anzulegen.

M 4: Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 °Dachneigung sind ab einer Mindestgröße von 30 m² Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen (Mindestsubstratstärke 13-15 cm). Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Ausgenommen sind hiervon Flächen für technische Dachaufbauten, etc. und deren Wartung inkl. Zuwegung. Die Tiefgaragendächer sind ebenfalls extensiv zu begrünen. Auf die weiteren Vorgaben der Begrünungssatzung (BeGrÜS) der Landeshauptstadt Saarbrücken wird hingewiesen.

Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten.

2.3.3 Lärmschutz

Nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens werden bereits im bestehenden Verkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet überschritten, tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A). Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt werden:

- Alle neuen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schutzes vor Außenlärm gemäß den Anforderungen der Norm DIN 4019-01:2018-01 auszuführen
- im Fall von Überschreitungen während der Nacht sind Wohn- und Schlafräume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um eine Sauerstoffzufuhr bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Der Maßstab für eine solche Maßnahme sollte die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sein.

2.3.4 Luftreinhaltung

Die im Luftreinhalteplan von Saarbrücken (2012) dargestellte stadtklimatische und lufthygienische Gesamtanalyse weist die Planungsfläche mit einer Luftschadstoffbelastung von 29 bis 32 µg/m³ Stickstoffdioxid (NO_x) im Jahresmittel als gering belasteten Standort aus. Das Vorhaben und der damit verbundene Anliegerverkehr tragen mit Sicherheit nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Belastung bei. Gleichzeitig sind im Gebiet aufgrund der geringen Belastung auch keine Schutzmaßnahmen angezeigt.

2.3.5 Maßnahmen zum Unfall- und Katastrophenschutz bei Störfällen (Nr. 2e der Anlage zu § 2a BauGB)

nicht erforderlich

2.3.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz kann verzichtet werden, da nahezu die gesamte Bebauung innerhalb einer bereits vollständig versiegelten Fläche vorgesehen ist. Die Stützmauer zu der nördlich angrenzenden Grünfläche bildet die natürliche Grenze der Bebauung und wird diese weiterhin als solche markieren⁷. Lediglich am westlichen Rand ist eine Fortführung der Stützmauer in den an dieser Stelle abgeböschten Grünbereich (durchgewachsener Zierrasen) vorgesehen. Es wird eine Fläche von rd. 190 m² beansprucht. Die hierbei zu fällenden 3 jüngeren Robinien und die Hainbuche können intern durch Anpflanzungen innerhalb der offenen Teilbereiches der bestehenden Grünfläche (oberhalb der beanspruchten Fläche) oder auf den geplanten Grünflächen im Innenhof vollständig kompensiert werden.

Auch für die Grünfläche ist gem. Leitfaden Eingriffsbewertung beim vorgesehenen Erhalt des älteren Baumbestandes keine Abwertung herleitbar (Einheit 3.5.3). Sollten Bäume entfernt werden, dann sind diese gem. Baumschutzsatzung gleichwertig zu ersetzen.

Ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht daher nicht, da die GRZ in WA 2 dem gegenwärtigen Stand der überbauten/versiegelten Fläche entspricht und die GRZ in den WA 1 und 2 nicht über die derzeit legitime Bebauung hinausgeht.

Externe Ausgleichmaßnahmen sind daher weder i.S.d. Eingriffsregelung noch aus artenschutzrechtlichen Gründen angezeigt.

⁷ rein rechnerisch würde bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ und abzüglich der bereits bestehenden versiegelten Flächen (6.586 m²) eine zusätzliche Versiegelung von rd. 200 m² legitimiert.

2.4 Planungsalternativen (Nr. 2d der Anlage zu § 2a BauGB)

Standörtliche Planungsalternativen sind aufgrund der Wahrnehmung eine Nachnutzungsoption eines bereits nahezu vollständig versiegelten Betriebsstandortes zumindest aus Umweltgesichtspunkten obsolet. Es handelt sich hier um die umweltverträglichste Variante einer Wohnraumentwicklung. Auch sind aus der baulichen Ausführung gegenüber dem Status quo offenkundig keine zusätzlichen negativen Umweltwirkungen erkennbar. Die umliegende Wohnbebauung wird im Bestand festgeschrieben, um weitere sich aus der Planung ergebenden baulichen Entwicklungsoptionen zu vermeiden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren (Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)

Die Untersuchungen zur Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraums erfolgten im Rahmen mehrerer Begehungen. Der Einsatz technischer Spezialgeräte war (bis auf die verwendete IR-Kamera) nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planfalls wurden die schutzgutbezogenen Wirkungen in ihrer räumlichen Tragweite gem. dem aktuellen Kenntnisstand und den allgemeinen Prüfmethode n folgend prognostiziert und verbal-argumentativ begründet.

3.2 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen (Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)

Im Zuge mehrerer Begehungen wurden die Biotopstrukturen sowie auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse und der verfügbaren Daten (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017; Quelle: Geoportal Saarland) die relevanten Artengruppen erfasst. Nach Vorgabe des STA 67 wurde der gesamte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen.

In Bezug auf planungsrelevante Tierarten wurden die relevanten Wirkfaktoren, insbesondere vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Verstöße n. § 44 BNatSchG abgeleitet und entsprechende Maßnahmen festgelegt bzw. vorgeschlagen.

Die Informationen aus den Untersuchungen sind ausreichend, um die erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt zu ermitteln und zu bewerten. Wesentliche Schwierigkeiten und relevante Kenntnislücken bestanden und bestehen nicht.

3.3 Monitoringmaßnahmen (Nr. 3b der Anlage zu § 2a BauGB)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatbedingungen (hier: Nisthilfen) werden bauplanerisch festgesetzt. Ihre korrekte Umsetzung erfolgt durch den Maßnahmenträger.

Da keine weiteren planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind darüber hinaus keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Nr. 3c der Anlage zu § 2a BauGB)

Das Gelände der ehemaligen Bruch-Brauerei in der Scheidter Str. soll nachgenutzt werden. Geplant ist ein neues Wohnquartier unter Erhalt bzw. Rekonstruktion der ortsbildprägenden Fassadenstruktur des Bauereigebäudes mit einer viergeschossigen Bebauung entlang der Scheidter Straße und einem weiteren Gebäuderiegel im rückwärtigen, ebenfalls aktuell bereits bebauten Grundstücksbereich. Die Bebauung beschränkt sich damit auf das bereits komplett versiegelte ehemalige Brauereigelände. Der rückwärtige, aktuell eingewachsene Grünfläche soll erhalten bleiben und wird als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“ erforderlich.

Da die zukünftige Bebauung des Bruch-Areals Auswirkungen auf die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im direkten Umfeld hat, hat sich die Stadt Saarbrücken dazu entschlossen, den Geltungsbereich auf die östlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücke entlang der Scheidter Straße auszuweiten, um so städtebaulich nicht gewünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2,3 ha, wovon das ehemalige Brauereigelände ca. 0,7 ha einnimmt. Da die angrenzenden Wohngrundstücke lediglich in ihrem Bestand festgeschrieben werden, beschränkt sich die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung auf das Bruch-Areal.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt deren Ergebnisse legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen, auch stehen die raumordnerischen und landesplanerischen Entwicklungsvorgaben dem Vorhaben nicht entgegen.

Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG sind nicht betroffen, die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der mindestens 2, 1 km entfernt liegenden NATURA 2000 Gebiete darf als sicher gelten.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarbrücken/Scheidter Tal. Die Verbotstatbestände sind bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen nicht einschlägig.

Der untersuchte Planbereich umfasst das bestehende Brauereigelände und die rückwärtigen Gehölzflächen als Teil des ausgedehnten Grünbereiches innerhalb des Wohnquartiers zwischen Scheidter-, Gustav-Bruch- und Riottestraße.

Das Brauereigelände besteht aus mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (Sud-, Kessel-, Maschinenhaus, Trafo- und Rückgebäude, Flaschenfüllerei, Getränkelager und Carport) und ist nur noch partiell genutzt (Abverkauf, Büro). Dieser Bereich ist vollständig überbaut bzw. versiegelt.

Die rückwärtige, nach Norden ansteigende und stark eingewachsene Grünfläche ist gegenüber dem eingeebneten Brauereigelände mit einer Stützmauer abgetrennt. Sie markiert die natürliche Grenze auch zwischen dem geplanten Baugebiet und der privaten Grünfläche. Insofern kann die bestehende Grünfläche einschließlich des Baumbestandes nahezu vollständig erhalten und entsprechend der vormaligen Nutzung als Privatgrün entwickelt werden. Der im Westen beanspruchte Teil der Grünfläche (durchgewachsener Zierrasen mit 4 Bäumen) kann intern durch entsprechende Anpflanzungen ausgeglichen werden.

Innerhalb des Wohngebietes sind entlang der weiterhin zu nutzenden Auffahrt aus dem Innenhof 3 ältere Rosskastanien und 2 Birken möglicherweise durch die Baumaßnahmen gefährdet oder müssen entfernt werden. Gem. der Baumschutzsatzung ist der Ausgleich durch die Anpflanzung von vier weiteren Bäumen aus den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Pflanzlisten im Bereich der privaten Grünfläche vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei der Fällung von Bäumen oder den Baumaßnahmen zu beachten. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden bauplanungsrechtlich festgesetzt. An den Bestandsgebäuden bestehen nachweislich keine Quartiere oder Quartierpotenziale für Fledermäuse.

Die Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind aufgrund der intakten Fassaden gering und werden bzw. wurden nachweislich nur durch den Hausrotschwanz genutzt. Diese sind durch Nisthilfen in Form von Halbhöhlenkästen auszugleichen. Gleichzeitig wird empfohlen, auch für den Haussperling entsprechende Nistkästen anzubringen.

Für die auf der Fläche registrierten Gehölzbrüter schließen die gesetzlichen Rodungsfristen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aus, in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten greift die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3.

Hinweise auf die im Stadtgebiet von Saarbrücken häufige Mauereidechse ergaben sich im Zuge dreier Begehungen nicht. Ihr fehlen auf dem Gelände vor allem Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten. Weitere im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten sind auf der Fläche nicht zu erwarten.

Da sich die geplante Bebauung nahezu vollständig auf das versiegelte Brauereigelände beschränkt und die bestehende Grünfläche als private Grünfläche mit Erhalt des Baumbestandes weiter gleichartig genutzt wird, ist ein externer Ausgleich i.S.d. der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

3.5 Referenzen (Nr. 3d der Anlage zu § 2a BauGB)

- ALBRECHT, K., et.al. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WEINBAU UND GARTENBAU, Hrsg. (2005): Mit Biotopverbund in die Kulturlandschaft des neuen Jahrtausends – Lebensraumgestaltung mit Pflanzen aus definierter regionaler Herkunft – Anlage von Säumen und Magerrasen mit Mulchmaterial (Auszug aus Endbericht zum Forschungsvorhaben – Ordnungsnummer A/00/12, 8 S.
- BLAB, J. (1986): Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Bonn, 18. Kilda Verlag.
- BOS, J., BUCHHEIT, M. ET.AL. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes – OBS- Atlantenreihe Bd. 3, erg. durch ROTH, N., KLEIN, R. & S. KIEPSCH (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) des Saarlandes, 9. Fassung, pdf-Ausgabe
- CASPARI, S. & R. ULRICH (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera et Hesperidae) und Widderchen (Zygaenidae) des Saarlandes. 5. Fassung
- Desor plan D Ingenieure PartG Retentionsnachweis zum B-Plan 113.02.46; Stand: 08.11.2023
- EEPI: Bebauungsplan Nr. 113.02.46 « Zwischen Hohenzollernstraße, Gärtnerstraße, HTW-Gelände », Untersuchung Bauvorhaben Campus Living Saarbrücken (L0350); Hydraulisches Gutachten, Stand Juli 2024
- EPPEL-HOTZ, A. (2019): Pflanzen für Versickerung und Retention. Veitshöchheimer Berichte 18, S. 73-85.
- EPPEL-HOTZ, A. (2019): Bepflanzte Sickermulden bieten Mehrwert. DEGA GALABAU 03.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Vlg
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN des Regionalverbandes Saarbrücken
- FLOTTMANN; H.-J.; BERND, C; MONZEL, M; WAGNER, N. U. FLOTTMANN-STOLL, A. (2022): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) des Saarlandes, 3. Fassung. In: Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und DELATTINIA (Hrsg.), Rote Liste gefährdeter Pflanzen, Pilze und Tiere des Saarlandes, 2. Teil: Fauna, S. 43 - 54.
- GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) – www.straßenbaumliste.galk.de
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. & BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung - Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung., 5. Auflage, C. F. Müller Verlag Heidelberg, 480 S.
- GeoPortal Saarland, letztes Abrufdatum 15.11.2023
- GERSTNER, J., MAY, B., RAUSCH, H. und SCHÖNFELD, W.: Ergebnis einer Erhebung der Amphibien- und Reptilienvorkommen im Saarland unter besonderer Berücksichtigung des Stadtverbandes Saarbrücken sowie der Landkreise Saarlouis und Merzig-Wadern in den Jahren 1976 und 1977
- GÜNTHER, R. (Hrsg.) (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. Gustav FISCHER Verlag.
- HARBUSCH, C, ENGEL, E., PIR,J.B. (2002): Die Fledermäuse Luxemburgs. Hrsg.: Musée national d'histoire naturelle Luxembourg.

- HARBUSCH, C., M. UTESCH, R. KLEIN, D. GERBER (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Fledermäuse (Chiroptera) des Saarlandes, 4. Fassung. In: Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und DELATTINIA (Hrsg.), Rote Liste gefährdeter Pflanzen, Pilze und Tiere des Saarlandes, 2. Teil: Fauna, S. 11 – 22.
- HERRMANN, M & J. KNAPP (o.A.) Artenschutzprogramm Wildkatze (*Felis silvestris* Schreber, 1777) im Saarland
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg., 2018): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (= Umwelt und Geologie – Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, 50 S.)
- INNOVATIS GMBH, Umgestaltung „Bruch-Areal“ in Saarbrücken-St. Johann. Verkehrsgutachten, Stand 07/2023
- KERNPLAN: Bebauungsplan Nr. 136.20.00 „Bruch-Areal und Umfeld“ im Stadtteil St. Johann, Landeshauptstadt Saarbrücken; Stand: Entwurf, 12.08.2024
- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP: Endbericht zum Teil Fachkonventionen. F+E-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, accuraplan H. Lambrecht, Hannover, 239 S
- LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg., 2021): Leitfaden CEF-Maßnahmen. Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Rheinland-Pfalz. 1. Aufl.
- LANDSCHAFTSPLAN des Regionalverbandes Saarbrücken
- LAUFER, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Bd. 77, LUBW, Hrsg.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES, Hrsg. (2001): Methode zur Erfassung des Eingriffs, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos - Leitfaden Eingriffsbewertung, 3., überarb. Aufl., Saarbrücken
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Hrsg. (2013): Luftreinhalteplan Saarbrücken, - Stickstoffdioxid NO₂, Saarbrücken
- ÖKO-LOG FREILANDFORSCHUNG (o.D.): Artenschutzprogramm Wildkatze im Saarland
- PAN PLANUNGSBÜRO FÜR ANGEWANDTEN NATURSCHUTZ GMBH (2017): Übersicht zur Abschätzung von Minimalarealen von Tierpopulationen in Bayern
- PETERS, W. et al. (2015): Bewertung erheblicher Biodiversitätsschäden im Rahmen der Umwelthaftung. BfN-Skripten 393, 170 S.
- PETERSEN, B.; ELLWANGER, G.; BIEWALD, G.; HAUKE, U.; LUDWIG, G.; PRETSCHER, P.; SCHRÖDER, E.; SSYMANK, A. (Bearb.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd.1: Pflanzen und Wirbellose. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/1. Bonn – Bad Godesberg.
- PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E., SSYMANK, A. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz. Heft 69/2. Bonn – Bad Godesberg. RAAB, B. (2015): Erneuerbare Energien

- und Naturschutz – Solarparks können einen Beitrag zur Stabilisierung der biologischen Vielfalt leisten. Anliegen Natur 37 (1). S. 67-76.
- ROTH, N., KLEIN R. und S. KIEPSCH (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) des Saarlandes, 9. Fassung, pdf-Ausgabe
- ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4).
- SCHNEIDER, H. (1972): Die Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 159 Saarbrücken. Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Institut für Landeskunde, Hrsg.
- SCHNEIDER, T., S. CASPARI, C. SCHNEIDER & F.-J. WEICHERDING (2022): Rote Liste und Gesamtartenliste der Gefäßpflanzen (Tracheophyta) des Saarlandes, 4. Fassung. In: Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und DELATTINIA (Hrsg.), Rote Liste gefährdeter Pflanzen, Pilze und Tiere des Saarlandes, 1. Teil: Flora, S. 25 - 168.
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (HRSG.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten e. V. (DDA), 792 S
- SGS-TUV SAAR GMBH, Sulzbach: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bruch-Areal und Umfeld“, Stadtteil St. Johann der Landeshauptstadt Saarbrücken“; Rev. B, Stand: 08.02.2024)
- WITT, R. (2018): Regenwassermanagement naturnah gestalten. Stadt + Grün 4/2018, S. 11-18.

Betreff

**Landeshauptstadt
Saarbrücken**

**Bebauungsplan Nr. 136.20.00
„Bruch-Areal und Umfeld“**

**Umweltbericht
- Offenlage -**

Aufstellungsvermerk

Bearbeitung:



Dr. Joachim Weyrich

Saarbrücken, den 21.08.2024

Anlage:

Gebäudeprüfung auf Fledermäuse M. Utesch
Bestandsplan und Baumerfassung gem. BsS



Am Burenweg 12,
66780 Rehlingen-Siersburg

Markus Utesch (Dipl.-Geogr.)

tel. 06833 1730250
markus.utesch@t-online.de

**Begehungsprotokoll: Überprüfung auf Fledermausquartiere auf dem Gelände
der Bruchbrauerei in der Scheidter Straße 26-30 in Saarbrücken**

Auftraggeber

ARK Umweltplanung und -consulting

Paul-Marien-Str. 18

D-66111 Saarbrücken

Rehlingen-Siersburg, 04.07.2023

Anlass:

Die Gebäude der Bruchbrauerei in Saarbrücken sollen teilweise abgerissen werden. Um die Verbotstatbestände der Tötung und Verletzung (§44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1), der Störung (§44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2) oder der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3) zu vermeiden, wurde der Gebäudebestand auf das Vorhandensein von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten untersucht.

Untersuchungsfläche und Untersuchungsmethoden:

Das Brauereigelände liegt an der Scheidter Str. in Saarbrücken und besteht aus mehreren Teilgebäuden (vgl. Abb. 1). Zum Zeitpunkt der Begehung wurden die Gebäude noch durch den Brauereibetrieb bzw. Getränkevertrieb genutzt.

Das Gelände konnte am 03.07.2023 in Begleitung des Geschäftsführers vollständig begangen werden. Dabei wurden auch alle Gewölbekeller der alten Brauanlage, die in den Fels getrieben sind, begangen. In diese ausgebauten Gewölbekeller besteht aber kein Zugang für Fledermäuse von außen, da die Belüftungsanlagen vergittert sind.

Die Geschossböden der Giebeldächer wurden auf Kotablagerungen sowie potenzielle Hangplätze in der Dachlattung wurden mit einer Wärmebildkamera (Infiray Xeye E6+) auf Besatz abgesucht. Firstbalken wurden stellenweise auf Kot abgefegt, um Langohrfledermäuse nachzuweisen zu können.

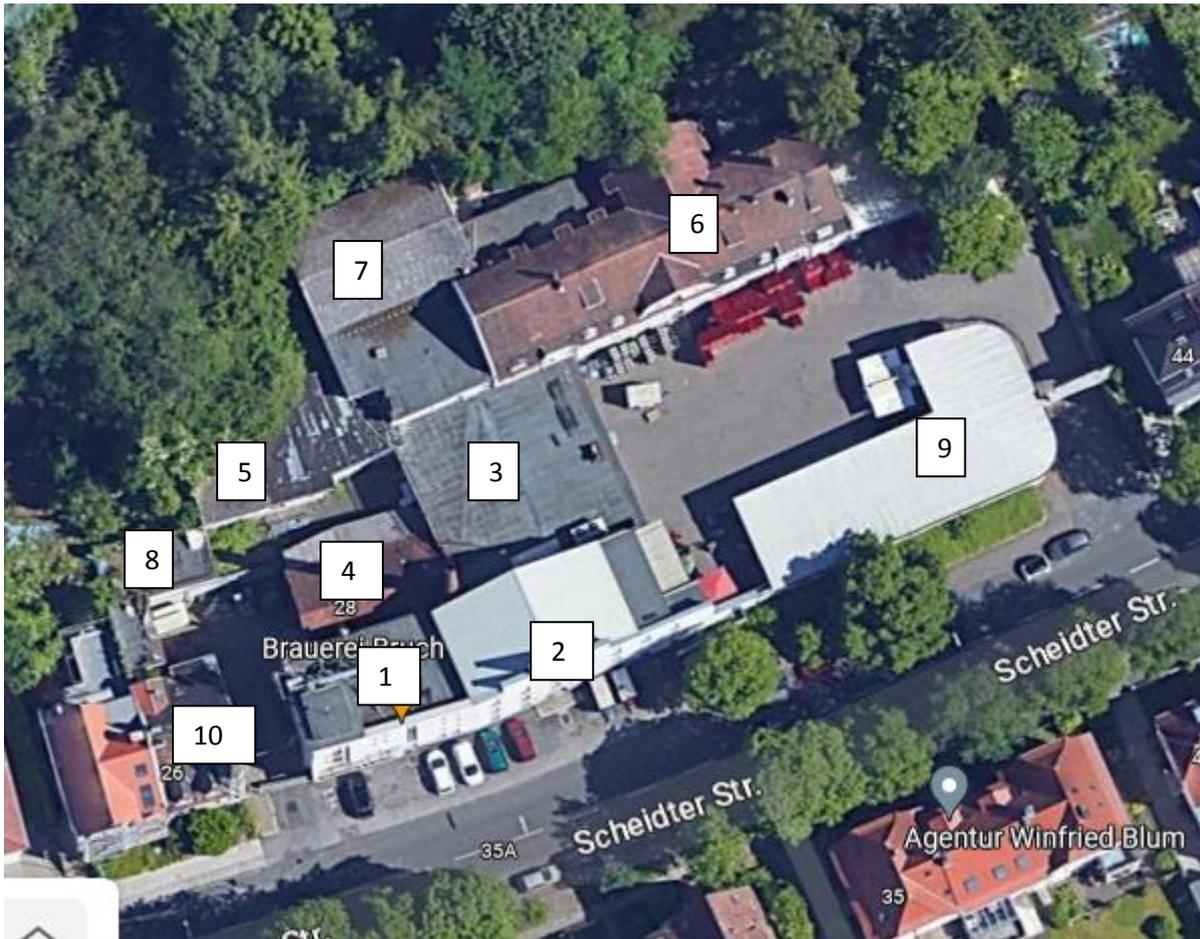


Abbildung 1: Lageplan der Gebäude 1 = Sudhaus; 2 = zugang zu Gewölbekeller; 3 = Getränkelager; 4 = Kesselhaus; 5 = Maschinenhaus; 6 = Rückgebäude; 7 = Flaschenfüllerei; 8 = Trafo; 9 = Carport; 10 = Bürogebäude

Ergebnisse:

1 Sudhaus:

- Flachdach, Gebäude ohne Einflugmöglichkeiten;
- Eindeutig Mäuse- u. Rattenkot, kein Fledermauskot
- Dachgeschoss klein u. ohne Hangplätze bzw. Spaltenverstecke
- Baulich wenig geeignet
- Keine Sichtnachweise, keine typischen Kotpuren

2. Keller:

- Zugänge nur über gekippte Fenster Frontgebäude

- Lüftungsschächte vergittert
- Boden, Wände und Decken ausgebaut, keine Felsgewölbe
- keine geeigneten Hangplätze über Gärbottichen
- baulich durch fehlende Zugänge ungeeignet
- keine Sichtnachweise oder eindeutigen Kotfunde

3. Getränkelager:

- Halle mit Flachdach, Metallbauweise
- keine Hangplätze oder Verstecke
- kein geeignetes Mikroklima
- keine Sichtnachweise oder eindeutigen Kotfunde

4. Kesselhaus:

- Niedriges Giebeldach mit Ziegeleindeckung ohne hölzernes Zwischendach
- hohe Störentwicklung durch Personal
- keine Sichtnachweise oder eindeutigen Kotfunde

5. Maschinenhaus:

- niedriges Gebäude mit Flachdach
- keine Hangplätze oder Verstecke
- keine Sichtnachweise oder eindeutigen Kotfunde

6. Rückgebäude

- mehrgeschossiges Gebäude mit hohem Giebeldach mit Ziegeleindeckung
- Ziegeln liegen auf Gebälk ohne Zwischendach auf
- Dachboden teilweise mit gut einsehbarer Empore
- keine Sichtnachweise (Einsatz Wärmebildkamera), keine Kotfunde auf Empore oder Sockeln

7. Flaschenfüllerei:

- Gebäude mit flachem Giebeldach in Metallbauweise

- keine geeigneten Hangplätze bzw. Verstecke
- Dachboden mit frischen Marderkot; hoher Störfaktor, da Hauptprädatator für Fledermauskolonien
- keine Sichtnachweise (Einsatz Wärmebildkamera), keine Kotfunde

8. Trafo:

- flaches Garagengebäude ohne Dachraum
- keine geeigneten Hangplätze oder Spaltenverstecke

9. Carport:

- offene Metallkonstruktion
- kein geeignetes Mikroklima

10. Bürogebäude

- Gebäude mit Giebeldach
- Dach war nicht zugänglich
- das Gebäude steht nicht zum Rückbau an

Bewertung:

Es konnten bei der Begehung keine Hinweise auf aktuelle oder ältere Fledermausquartiere im betroffenen Gebäudebestand gefunden werden. Durch den Nachweis frischen Marderkots auf dem nicht vollständig begehbarem Dach der Flaschenfüllerei ist hier ein Besatz mit Fledermäusen ebenfalls als unwahrscheinlich einzustufen.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 durch einen zeitnahen Abriss oder Umbaumaßnahmen ist nicht zu erwarten.





id	Art	Umfang [cm]	Anmerkungen
1	Robinie	130	-
2	Robinie	110	-
3	Robinie	130	-
4	Hainbuche	250	2-stämmig Summenbildung
5	Hasel	90	mehrstämmig, Summe
6	Bergahorn	410	8-stämmig Summenbildung
7	Lärche	160	mit Efeubewuchs
8	Lärche	160	mit Efeubewuchs
9	Lärche	160	mit Efeubewuchs
10	Lärche	160	mit Efeubewuchs
11	Lärche	160	mit Efeubewuchs
12	Robinie	130	-
13	Lärche	130	-
14	Lärche	130	-
15	Lärche	130	-
16	Lärche	130	-
17	Bergulme	220	mehrstämmig, Summenbildung
18	Robinie	140	-
19	Robinie	80	-
20	Spitzahorn	310	3-stämmig Summenbildung
21	Spitzahorn	310	3-stämmig, Summenbildung mit Efeu
22	Eibe	90	mehrstämmig, Summe
23	Birke	130	mit Efeubewuchs
24	Eibe	90	mehrstämmig Summe
25	Eibe	80	-
26	Birke	110	-
27	Birke	130	-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 136.20.00
"Bruch-Areal und Umfeld"

aufgestellt:
ARK Umweltplanung
 und -consulting
 PARTNERSCHAFT
 16.08.2024

- Grünfläche (weitgehend eingewachsen)
- überbaut, vollversiegelt
- erfasster Baum
n. § 1 Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind nummeriert
- Baum abgestorben
- geplante Fortführung der Stützmauer
- Geltungsbereich des B-Planes
- Erfassungsbereich
- Baugrenze (inkl. Terrassen)

0 10 20 30 40 m

Kartengrundlage: Orthoph. 2023, Geobasisdaten: © LVGL GDZ, wms