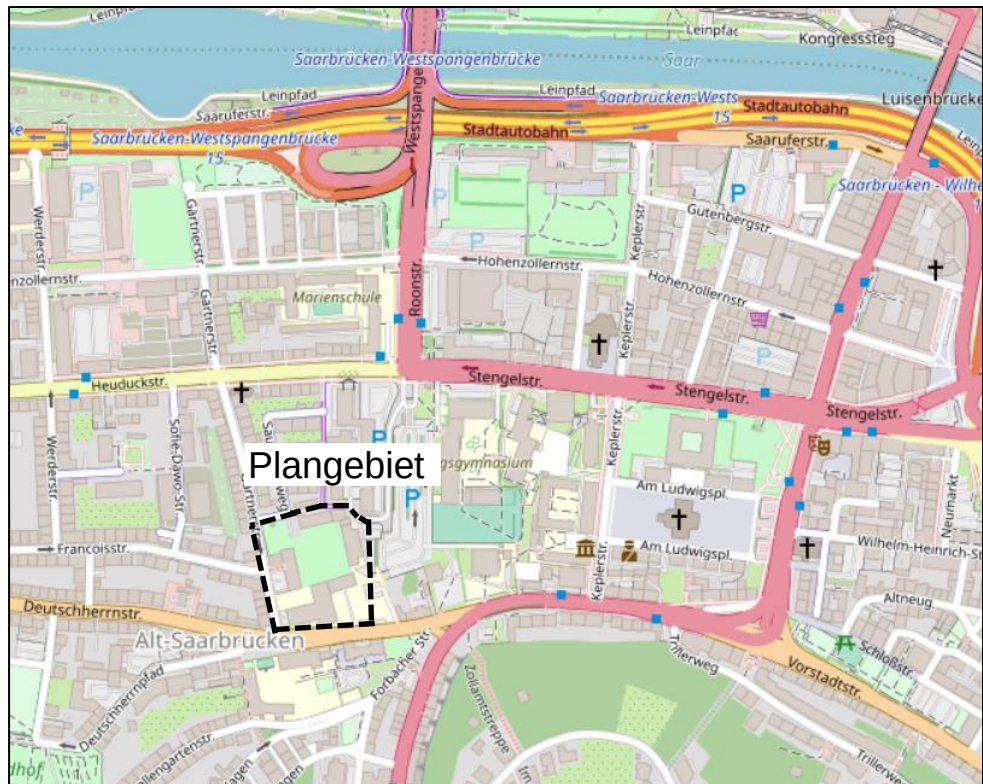


LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

Bebauungsplan Nr. 113.02.50

„Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet (Quelle: © OpenStreetMap)

Begründung

Stand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN.....	3
2	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
3	PLANGEBIET.....	6
4	PLANUNGSKONZEPTION	10
5	FESTSETZUNGEN UND PLANINHALTE.....	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	19
7	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN.....	22
	ANHANG 1: POTENZIALABSCHÄTZUNG (ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG)	23

1 VORBEMERKUNGEN

Ziel und Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Tallage Alt-Saarbrückens, die geprägt ist von verdichteten Wohnquartieren sowie zahlreichen Dienstleistungseinrichtungen, oberzentralen Einrichtungen und Institutionen sowie Bildungseinrichtungen. Das Plangebiet weist ein großes Entwicklungspotenzial auf, das derzeit, auch aufgrund der bestehenden Festsetzungen des seit 01.12.1965 rechtskräftigen Bebauungsplans nicht adäquat genutzt werden kann.

Konkreter Anlass für das Änderungsverfahren im vorliegenden Teilbereich ist ein geplantes Wohnungsbauprojekt für ältere Menschen in Form von Betreutem Wohnens. Die geplanten barrierefreien Wohneinheiten ergänzen sinnvoll das bereits bestehende Seniorenheim und ermöglichen gegenseitige Synergieeffekte.

Verfahren

Der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 28.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113.02.48 „Zwischen Gärtnerstraße und Keplerstraße“ im Stadtteil Alt-Saarbrücken gefasst.

Das Gesamtplangebiet wird für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens in einzelne Teilgeltungsbereiche gegliedert, um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Stadtgebietes zu ermöglichen. Der vorliegende Teilbereich erhält für das weitere Verfahren die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113.02.48 „Zwischen Gärtnerstraße und Keplerstraße“ wurde das Verfahren nach §13a BauGB gewählt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB sind für das Gesamtplangebiet erfüllt: Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zudem voraussichtlich unter 20.000 m². Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Obwohl die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltbericht entfallen können, fand im vorliegenden Fall vom 06.03.2023 bis zum 24.03.2023 dennoch eine frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das Gesamtplangebiet statt, um eine bestmögliche Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Verfahren zu ermöglichen und frühzeitig erforderliche abwägungsrelevanten Informationen zu erhalten. Diese wurden soweit erforderlich bzw. möglich in den Bebauungsplan eingestellt.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.12.2024 bis zum 07.02.2025 eingegangenen Stellungnahmen für den Teilbereich Bebauungsplan Nr.113.02.50 wurden vom Rat der Stadt Saarbrücken geprüft und das Ergebnis der Prüfung in die Planung eingestellt.

Im Nachgang zu den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB wurde überdies seitens des Büros Konzept dB plus GmbH ein schalltechnisches Gutachten er-

stellt. Es wurde zudem von dem Planungsbüro Hömme GbR eine fachliche Stellungnahme zur Starkregensituation erarbeitet.

Da in Folge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen an den Festsetzungen der Planung erfolgt sind wird der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

*Rechtliche
Grundlagen*

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

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Haldenweg 24, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung der Bauleitplanung beauftragt.

2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE/ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der LEP - Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 enthält keine der Planung entgegenstehende Ziele.

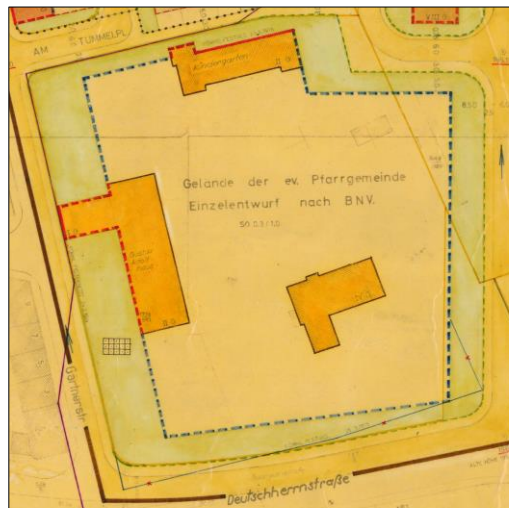
LEP Siedlung

Laut LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 wird der Stadtteil Alt-Saarbrücken der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Dem Stadtteil stehen somit 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr zu.

Für den Kernbereich von Saarbrücken ergibt sich bei einer Einwohnerzahl von 183.851 (Stand: 31.12.2023) ein jährlicher Bedarf von 643,5 Wohneinheiten (WE). Daraus ergibt sich für die nächsten 10 Jahre ein Bedarf von 6.435 WE. Abzüglich der Reserveflächen im FNP von ca. 1.714 WE und der Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB von 1.957 WE verbleibt ein WE-Bedarf von 2.765 WE.

*Bestehende
Rechtsverhältnisse*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 113.02.22 „Gärtner-, Stengel-, Kepler-, Vorstadt- und Deutschherrnstraße“ vom 01.12.1965 in Teilbereichen überplant. Dieser setzt ein Sondergebiet für kirchliche Einrichtungen fest. Das Grundstück ist durch ein großes Baufeld flexibel bebaubar. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine Reglementierung für sonstige Versiegelungen stattfindet, sodass die Grundstücke durch versiegelte Hausvorflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, etc. bis auf die festgesetzten Vorgartenflächen versiegelt werden könnten.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 113.02.22 „Gärtner-, Stengel-,
Kepler-, Vorstadt- und Deutschherrnstraße“

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

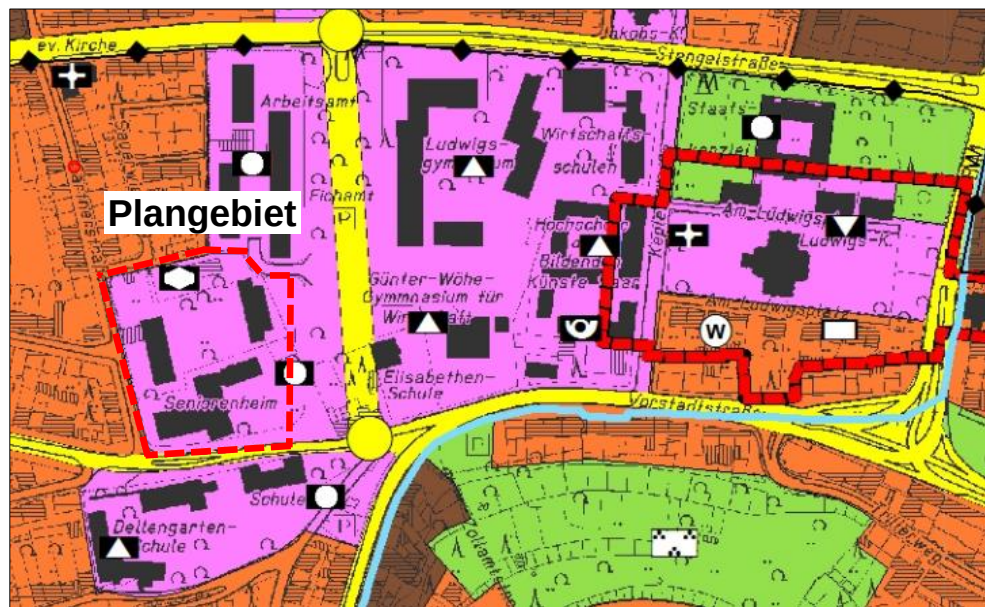
Um eine flexible und vielfältige Nutzung des Gebietes zu ermöglichen, wurde im vorliegenden Fall ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch kann neben dem konkret geplanten Wohnbauprojekt langfristig eine Mischung aus Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden entstehen.

Durch die Festsetzung wird nicht nur der derzeitige Nutzungsmix berücksichtigt, sondern es wird auch die Grundlage für eine langfristige Entwicklung des Gebietes geschaffen und es entsteht die Möglichkeit auf zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse flexibel reagieren zu können und den wandelnden Anforderungen der Stadtgesellschaft gerecht werden.

Mit dem gewählten Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Nachverdichtung zur effizienten Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Zudem bleiben weiterhin klimarelevante unversiegelte Freiflächen vorhanden. Es werden die erforderlichen Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und potenziellen Neubauten berücksichtigt. Dies ermöglicht eine kompakte und energieeffiziente Nutzung des Plangebietes und gewährleistet zugleich die Belichtung und Belüftung des Plangebietes.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen soziale Zwecke und öffentliche Verwaltung dar. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht in allen Teilen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

3 PLANGEBIET

Abgrenzung

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von rund 1,2 ha umfasst wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von dem Sauerviesweg, dem daran anschließenden Gehweg und der Straße „Am Tummelplatz“
- im Osten: durch den Parkplatz „Am Tummelplatz“
- im Süden: von der Deutschherrnstraße
- im Westen: von der Fahrbahnmitte der Gärtnerstraße

Die exakten Geltungsbereichsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Umgebende Nutzung

Der Stadtteil Alt-Saarbrücken ist geprägt von verdichteten Wohnquartieren, zahlreichen Dienstleistungseinrichtungen, oberzentralen Einrichtungen und Institutionen sowie Bildungseinrichtungen.

Siedlungs-/ Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist geprägt von sozialen, kirchlichen und Bildungseinrichtungen. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich mit dem „Wichern Haus“ ein größerer Gebäudekomplex, der als Seniorenheim fungiert. Im Osten des Plangebietes ist zudem ein Hochschulgebäude ansässig. Des Weiteren befindet sich im Norden des Plangebietes ein kirchliches Verwaltungsgebäude. Begleitet werden die einzelnen Gebäudestrukturen von einem erhöhten Grünflächenanteil sowie Gebüsch- und Baumstrukturen.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen an das örtliche Verkehrsnetz (Gärtnerstraße im Westen, Sauerviesweg im Norden, Deutschherrnstraße im Süden) sowie im weiteren Verlauf über die nördlich gelegene Heuduckstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51/ BAB 620) angebunden.

<i>Ver- und Entsorgung</i>	Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der Lage im überplanten Innbereich bereits vorhanden. Die Erschließung ist somit gesichert.
<i>Naturraum/ Geologie</i>	Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittleres Saartal (Süd) – NE 197.3“. Der Geltungsbereich ist bereits vollständig anthropogen überprägt. Es handelt sich deshalb um stark veränderte und versiegelte Bodeneinheiten.
<i>Altlasten</i>	Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Teilbereich laut Altlastenkataster der Landeshauptstadt Saarbrücken die Altlastenverdachtsfläche SB_66 (ehemalige Schlosserei/ Schreinerei). Um zu gewährleisten, dass die Altlastenverdachtsfläche im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen bzw. der Bauausführung berücksichtigt wird, wird diese im Bebauungsplan gekennzeichnet.
<i>Hydrologie</i>	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Saar verläuft nördlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
<i>Klima/ Lufthygiene</i>	Aufgrund der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsgrades werden keine Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet erfüllt. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen leisten einen mikroklimatischen Beitrag.
<i>Biotopstruktur</i>	Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Grünordnung erfolgte auf Basis vorhandener Luftbilder und örtlicher Inaugenscheinnahme. Der Geltungsbereich besitzt verschiedene Grünstrukturen, die jeweils unterschiedlich stark von Gebüsch- und Baumstrukturen begleitet werden. Der Blockinnbereich stellt eine brachliegende Wiesenfläche dar, deren Gehölzstrukturen bereits vor der örtlichen Kartierung teilweise gerodet wurden. Dadurch verbleiben lediglich die Grünstrukturen in den Randbereichen der Brachfläche sowie vereinzelte größere Bäume.
<i>Baumschutzsatzung</i>	Gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.
<i>Fauna</i>	Aus faunistischer Sicht stellen die verschiedenen Gehölzbereiche einen potenziellen Lebensraum für die Avifauna dar. Aufgrund der innerstädtischen Lage und den vorhandenen Störfaktoren (Verkehr, anthropogene Überprägung) ist hierbei lediglich mit „Allerwelts“- Vogelarten zu rechnen. Im Plangebiet sind geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse in Form von potenziellen Höhlenbäumen und Gebäudestrukturen vorhanden. Die Saumstrukturen des Plangebietes sowie die teilversiegelten Bereiche bieten zudem einen potenziellen Lebensraum für Reptilien.
<i>Schutzgebiete</i>	Der im Vorangegangenen beschriebenen Situation entspricht auch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete oder schützenswerten Strukturen vorhanden sind: Im Planbereich sind keine gemäß § 30 BNatSchG zu schützenden Strukturen vorhanden. Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rah-

men Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Naturnahe Strukturen oder besonders schutzbedürftige Arten sind nicht vorhanden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung¹ / Habitateignungsabschätzung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Stadtbild

Das Stadtbild wird vor allem durch die mehrgeschossigen Gebäude und die umliegenden Straßenräume bestimmt. Ein derzeit prägendes Element stellt zudem die östlich des Plangebietes gelegene überdimensionierte Verkehrsfläche des nahezu vollversiegelten Roön-Parkplatzes dar.

Erholung

Das Plangebiet erfüllt keine Freizeit- und Erholungsfunktionen.

Denkmäler

Denkmäler oder Denkmalensemble sind unmittelbar im Plangebiet nicht vorhanden.

Schallschutz

Planbegleitend wurde von der Konzept dB plus GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt.² Dieses untersucht, ob im Umfeld des Plangebietes potenzielle Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten sind und ob auf der Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen erforderlich sind. Dabei wird der von den angrenzenden Verkehrswegen (insbesondere Deutschherrnstraße und Gärtnerstraße) ausgehende Schall auf die Nutzungen innerhalb des Plangebietes analysiert. Hierbei werden sowohl am Tag als auch in der Nacht Beurteilungspegel ermittelt, welche deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht liegen. Es werden daher Schallschutzmaßnahmen empfohlen die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe Planzeichnung). Lärmschutzkonflikte können durch Maßnahmen an den Gebäuden gelöst werden.

¹ Zur überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

² Konzept dB plus GmbH (Mai 2025): Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“, Saarbrücken

Zudem wurde untersucht, ob eine Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten ist. Aufgrund der schalltechnisch optimalen Erschließung des Plangebiets, der unveränderten Zusammensetzung des Verkehrs sowie der absehbaren Wohnraumentwicklung wird eine mögliche Zunahme des Verkehrslärms als schalltechnisch unbedenklich eingestuft.

Bezüglich des Gewerbelärms im Plangebiet werden keine grundsätzlichen Bedenken gesehen, sodass auf eine detaillierte Untersuchung des Gewerbelärms im Plangebiet verzichtet werden kann.

Auch potenzielle Gewerbelärm-Emissionen aus dem Plangebiet heraus sind unbedenklich. Aufgrund der begrenzten Flächen, die für wohnaffine oder gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, sind schalltechnische Konflikte mit schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung ausgeschlossen, da weder eine hohe Anzahl an Fahrzeugbewegungen noch an Warenanlieferungen zu erwarten sind.

Starkregenvorsorge

Planbegleitend wurde von dem Planungsbüro Hömme GbR auf Basis der Starkregengefahrenkarte von Oktober 2016 eine fachliche Stellungnahme zur Starkregensituation erarbeitet.³ In der Stellungnahme wurden zwei zentrale Aspekte untersucht: Zum einen die Gefährdung des Plangebiets durch Starkregenereignisse, zum anderen die potenzielle zusätzliche Belastung der umliegenden Bebauung infolge der geplanten baulichen Entwicklung.

Die Analyse ergab, dass für das Plangebiet selbst keine signifikante Gefährdung durch Starkregen sowie keine nennenswerte Wasserzufuhr aus angrenzenden Bereichen zu erwarten ist. Dennoch wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zur Eigenvorsorge zu ergreifen. Dazu zählt insbesondere die Ausführung von Gebäudeöffnungen in einer Höhenlage, die ein Eindringen von Regenwasser zuverlässig verhindert.

Hinsichtlich einer möglichen Mehrbelastung der umliegenden Bebauung ist festzustellen, dass sich das Retentionsvermögen im Plangebiet durch die Bebauung zwar verringert. Der Rückhaltebedarf von 48 l/m² (bezogen auf ein Starkregenereignis des Starkregenindex 7 bei einem 100-jährigen Niederschlagsereignis der Dauerstufe 60 min) kann jedoch grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Hervorzuheben ist hierbei die festgesetzte Dachbegrünung mit einer durchschnittlichen Substratstärke von 15 cm, die einen wirksamen Beitrag zur Schaffung des erforderlichen Retentionsvolumens leisten kann.

Um das Plangebiet starkregensensibel zu bebauen sind insgesamt nachfolgende Maßnahmen geeignet:

- Dachbegrünung mit ausreichender Substratstärke und statischer Berücksichtigung einer entsprechenden Regenmenge
- Anlage eines Rigolensystems zur Versickerung, bzw. verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers an den Regenwasserkanal
- Anlage des umlaufenden Rettungsweges als Notwasserweg

³ Planungsbüro Hömme GbR (Mai 2025): BBP-Entwurf Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschhermstraße“ in Saarbrücken – Fachliche Stellungnahme Starkregensituation

- Verzicht auf Unterkellerung und ausreichend hoher Anordnung aller Gebäudeöffnungen mit Gefälleausbildung vom Baukörper weg in Richtung auf den Rettungsweg

Ein abschließender rechnerischer Nachweis zur Niederschlagsbewirtschaftung kann erst in den folgenden Planungsphasen erbracht werden. Hierfür sind detaillierte Ausarbeitungen auf Ebene des konkreten Bauvorhabens erforderlich. Es wird empfohlen, die Ausführungsplanung durch fachkundige Begleitung zu unterstützen.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Grundsätzliche städtebauliche Leitvorstellung ist es die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, die Weiterentwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

So sollen im Plangebiet die Möglichkeit der baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung der Landeshauptstadt Saarbrücken zu fördern und u.a. einen Beitrag zur Abdeckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem vertraglichen Maß gesteuert werden, um sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten als auch explizit den Handlungsfeldern des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Neue Bauvorhaben sollen sich insbesondere in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen, damit ein harmonisches Stadtbild entsteht.

Das konkret geplante Wohnungsbauprojekt für ältere Menschen in Form von betreutem Wohnen fungiert als sinnvolle Ergänzung des bereits bestehenden Seniorenheims auf dem Gelände der Kreuznacher Diakonie.

5 FESTSETZUNGEN UND PLANINHALTE

*Art der baulichen
Nutzung*

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan die Festsetzung eines Urbanen Gebietes.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Eine Ausnahme gilt lediglich für Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, welche gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig sind. Hierdurch soll die Grundversorgung der Bewohner sichergestellt werden. Durch die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe können verschiedene negative Auswirkungen effektiv vermieden werden. Eine der Hauptfolgen, die dadurch reduziert wird, ist die hohe Verkehrsbelastung. Weniger Geschäfte bedeuten hierbei weniger Lieferverkehr und Kundenströme. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Lärmbelastung. Weniger Einzelhandelsbetriebe bedeuten weniger Lärm durch Lieferfahrzeuge, Kunden und Betriebsgeräusche. Dies führt zu einer ruhigeren und angenehmeren Wohnumgebung, was die Lebensqualität der Anwohner erheblich verbessert.

Unzulässig sind zudem gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

1. Shisha-Bars
2. Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
3. sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls als unzulässig erklärt.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

Dieser Nutzungskatalog dient dazu einen verträglichen und gestalterisch ansprechenden Nutzungsmix zu ermöglichen.

Tankstellen stehen aufgrund ihrer baulichen Struktur und dem induzierten Verkehrsaufkommen in Konflikt mit den bestehenden Nutzungen des Stadtgebietes und entsprechen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen eines harmonischen Einfügens in das bestehende Stadtbild. Im Stadtgebiet befinden sich ausreichend andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung.

Vergnügungsstätten und die hiervon ausgehenden Immissionen (Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes) stehen nicht im Einklang mit den vorhandenen Nutzungsstrukturen des Stadtgebietes (Seniorenheim, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen, umliegende Wohnnutzungen) und müssen daher ausgeschlossen werden, um eine dem Charakter des Gebietes entsprechende Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Saarbrücken, trotz des Ausschlusses an diesem Standort, weiterhin möglich. Diese Ausführungen gelten ebenfalls für Shisha-Bars, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, die aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen werden.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Um weiterhin ausreichend Freiflächen zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung, die einen individuellen baubedingten Spielraum gewährleisten soll, ist auf die entsprechenden untergeordneten Nebenanlagen sowie auf die Erforderlichkeit zur Herstellung von Stellplätzen und Tiefgaragen beschränkt.

Damit sich die spätere Bebauung hinsichtlich der Kubatur und der Dimensionierung zudem harmonisch in das Stadtbild einfügt, wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Sowohl die GRZ als auch die GFZ liegen unter den Orientierungswerten der BauNVO für urbane Gebiete.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbauten sowie des Stadtbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante) hingewirkt. Die zulässige Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile darf die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Technische Dachaufbauten auf Vollgeschossen sind unzulässig, wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

Diese Überschreitungen werden damit begründet, dass diese Anlagen nur einen Teil der Dachflächen einnehmen.

Bauweise

Innerhalb des urbanen Gebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird derart definiert, dass die Gebäude 50 m über- und unterschreiten dürfen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine flexible und effiziente Bebauung der zukünftigen Grundstücke gewährleistet und den Grundstückseigentümern damit größere Spielräume gewährt. Um eine optimale Ausnutzung des Plangebietes sowie klare Raumkanten zu ermöglichen ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise berücksichtigen außerdem, die im Bestand vorhandene heterogene Bebauung.

*Überbaubare
Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung von Baufenstern erfolgt eine Gliederung der

Bebauung. Gleichzeitig verbleiben Spielräume für unterschiedliche Varianten oder Erweiterungsmöglichkeiten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes. Baulinien werden an den Stellen vorgesehen, die mit Bezug auf das vorhandene Stadtbild eine klare Raumkante erfordern und wo eine Lärmabschirmung notwendig ist.

*Stellplätze
und Nebenanlagen*

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sind. Durch die gezielte Platzierung der oberirdischen Stellplätze und die Bündelung der Stellplätze in Tiefgaragen wird eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der später entstehenden Freiflächen gewährleistet.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass die Nutzung von regenerativen Energiequellen auch im Hinblick auf den Klimawandel gefördert werden sollen.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen sichert die Erschließung des Plangebietes. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Verkehrssicherheit des schmalen Fußwegs zu gewährleisten. Durch die Vermeidung zusätzlicher Fahrverkehre sollen die Fußwegeverbindungen explizit gestärkt werden.

*Hochwasserschäden
einschließlich Schäden
durch Starkregen*

Zur Vermeidung von starkregenbedingten Hochwasserschäden sind neu anzulegende Flächen und Baukörper so auszurichten, dass Starkregenereignisse des Starkregenindex 7 (48l/m²) vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Wegfallende Retentionsflächen sind zu kompensieren.

Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination dieser hergestellt werden, wie z.B. Dachbegrünung, Mulden, Zisternen, etc..

Im Rahmen des Bauantrags muss für das anfallende Regenwasser im Starkregenfall ein Retentionsvolumen ermittelt werden. Zur Berechnung des Rückhaltevolumens ist ein 100-jähriges Niederschlagsereignis (48mm) der Dauerstufe 60 Minuten zu Grunde zu legen (Starkregenindex 7)

*Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege von
Boden, Natur und
Landschaft*

Zur Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Beitrages sollen im Zuge der Bauausführung Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit den im Umfeld lebenden Arten zum Ziel hat. Daher werden die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung sowie ein Abstand zur Bodenkante bei Zäunen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere festgesetzt. Des Weiteren ist zum Schutz der im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse eine Kontrolle von Bäumen auf mögliche Quartiere vor Fällung vorgesehen. Ebenfalls sind Gebäude vor dem Abriss auf Brutvögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Für den Wegfall von Brutstätten sind entsprechend Nisthilfen zu errichten. Vor Baubeginn ist das Plangebiet innerhalb der Aktivitätsphase (April/Mai – September/Oktober) und bei geeigneter Witterung durch mindestens 5 Begehungen auf mögliche Reptilienvorkommen zu überprüfen. Bei dem Fund planungsrelevanter Arten hat eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erfolgen. Zudem ist die Nutzung vorhandener Freiflächen durch Fledermäuse vor Baubeginn durch einen qualifizierten Fachgutachter durch mindestens 5 detektorgestützte Begehungen zu untersuchen. Im Falle einer potenziell essentiellen Nutzung sind Maßnahmen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

*Bauliche Maßnahmen
für den Einsatz
erneuerbarer Energien
insbesondere
für Solarenergie*

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe allein für die Staffelgeschosse. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Die Festsetzung wird dadurch begründet, dass ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung von erneuerbaren Energien geleistet wird und dadurch die dezentrale Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden kann.

*Lärmschutz-
Vorkehrungen*

Zur Minderung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (Themenkarte F01, Abbildung A09 des schalltechnischen

Gutachtens), nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Maßnahmen für Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche Bereich F02 (Themenkarte F02, Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens) auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 60 dB(A) am Tag ermittelt wird, sind an Außenwänden die Außenwohnbereiche von Wohnungen, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn in der Mitte eines Außenwohnbereichs je Nutzungseinheit in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Für weitere Außenwohnbereiche von Nutzungseinheiten ist ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) einzuhalten.

Bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) tags durch Verkehrslärm ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche Bereich F03 (Themenkarte F03, Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens), auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 50 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, sind bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende

Belüftung (Nennlüftung gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen. Zulässig sind auch Fensterfalzlüftungen, soweit bei geschlossenen Fenstern die Anforderungen an die ausreichende Belüftung nachgewiesen werden kann.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt vor dem der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche Bereich F04 (Themenkarte F04, Abbildung A03 des schalltechnischen Gutachtens), auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) am Tag ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, Unterrichtsräumen von Schulen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet,

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche Bereich F05 (Themenkarte F05, Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens), auf der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 54 dB(A) in der Nacht ermittelt wird, an Außenwänden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein Fenster an einer Außenwand verfügt, an der der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Wintergärten, Prallscheiben, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen dürfen aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Beurteilungspegel vorliegen.

*Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern und
sonstigen
Bepflanzungen*

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen. Die nachfolgenden Festsetzungen ermöglichen neben der vielfältigen Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Gebietes zudem eine Minimierung des Versiegelungsgrades und Verbesserung der kleinklimatischen Situation vor Ort. Nicht zuletzt bieten die begrünten Flächen einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und schaffen zugleich einen positiven gestalterischen Effekt des Stadtgebietes.

Für Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind gebietsheimische und klimaresistente Gehölze zu verwenden. (siehe Pflanzliste PlanZ).

Die nicht überbauten Flächen sind vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) 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. Durch die Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert wird.

Innerhalb des Urbanen Gebietes sind je angefangener 200m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche mindestens 1 gebietsheimischer und klimaresistenter mittel- bis großkroniger Hochstamm (Pflanzqualität 3xv., StU 18/20) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 gebietsheimischer und klimaresistenter mittel- bis großkroniger Hochstamm (Pflanzqualität: 3xv., StU 18-20) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine wirksame Verschattung der Stellplatzflächen gewährleistet ist.

Für die Stellplatzbegründung dient vorzugsweise die GALK-Straßenbaumliste als Orientierung.

Dachbegründung

Alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad sind mit einer belebten Substratschicht von im Mittel 15 cm zu begrünen, soweit diese nicht von notwendigen Technikanlagen, Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen eingenommen/überbaut werden. Dabei ist ein Begründungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Dachflächen mit Photovoltaikmodulen sind von der Ermittlung der durchschnittlichen Mindestsubstratstärke ausgenommen; sie dürfen eine Mindestsubstratstärke von 8 cm nicht unterschreiten.

Bei der Kombination von Photovoltaikanlage und Dachbegründung ist sicherzustellen, dass der Bewuchs keinen Schattenwurf erzeugt.

Fassadenbegründung

Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und der örtlichen Verhältnisse sind großflächige Außenwände baulicher Anlagen ab einer geschlossenen Fassade von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegründung auszustatten.

Begründung von Tiefgaragen und sonstigen unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Anlagen

Die nicht für notwendige Erschließungszwecke (bspw. Zufahrten, Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten, Aufstellflächen) erforderlichen und nicht überbauten Teile der Decken von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von im Durchschnitt mind. 25 cm Stärke zu begrünen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitsstand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die beiden zum Erhalt festgesetzten Bäume (Platanen) sind vor Beschädigungen zu schützen. Bei der Planung und Ausführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie der Saarbrücker Baumschutzsatzung zu beachten. Die Bäume sind während der Bauausführung vor Beschädigungen durch geeignete Vegetationsschutzmaßnahmen entsprechend dieser Regelwerke zu schützen.

Vor Beginn der Bauausführung (möglichst in der Vegetationsperiode davor) ist ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser ist mindestens im Kronentraufbereich anzulegen. Der genaue Verlauf des Wurzelvorhanges ist mit dem Amt für Klima- und Umweltschutz im Rahmen eines Ausnahmeantrages gem. Baumschutzsatzung für die dafür nötigen Abgrabungen abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 85 LBO)

Die Vorschriften und Gestaltungsoptionen dienen der optischen Einpassung in die Umgebung und der Gestaltung des Gebiets.

- Mülleimer- und Containerdauerstandstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So ist Werbung an den Fassaden nur in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig, deren Größe im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen muss.
- Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweise

Hinweise werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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

Zu berücksichtigen ist dabei grundsätzlich, dass der vorliegende Bebauungsplan einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Bebauung an dieser Stelle ist also bereits erfolgt. Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklungsmöglichkeit des Stadtquartiers. Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Verkehr/ Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

Die Abwicklung des Verkehrs kann nach wie vor über die angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen. Für den ruhenden Verkehr des geplanten Wohngebäudes soll zudem eine Tiefgarage errichtet werden, die über die Gärtnerstraße erreichbar ist.

Aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms werden in Teilbereichen des Plangebietes die Grenzwerte der BImSchV für urbane Gebieten überschritten. Im Bebauungsplan werden deshalb Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewahren.

Der Nutzungskatalog des Bebauungsplans ermöglicht keine störintensiven Nutzungen, wodurch keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete hervorgerufen werden.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung/
soziale u. kulturelle
Bedürfnisse/ Kirchen*

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gestärkt. Durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung im Plangebiet geschaffen. Dies führt zu einer erheblichen Aufwertung der Wohnumfeldqualität in den umliegenden Stadtquartieren.

*Belange von Sport,
Freizeit und
Erholung*

Das Plangebiet stand bisher für die Belange Sport, Freizeit und Erholung nicht zur Verfügung. Das geplante Urbane Gebiet ermöglicht dahingehend die Erfüllung der Belange, da die Nutzungen allgemein zulässig sind.

*Erhaltung/ Umbau
vorh. Ortsteile /
zentrale Versorgungs-
bereiche*

Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

*Orts-/
Landschaftsbild*

Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß und der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise, ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Nutzungen in die nähere Umgebung einfügen und sogar eine Aufwertung des Stadtbildes ermöglichen.

Natur und Umwelt

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

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Durch die vorliegende Planung findet ein geringfügiger Verlust von Grünflächen und damit ein potentieller Verlust von Lebensräumen lokaler synanthroper Arten statt. Gemäß der nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführten saP werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind bei Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Zudem wurden zahlreiche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB getroffen die den

Faktoren	Auswirkungen
	Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen. Eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Plangebietes, soll langfristig den lokal synanthropen Arten weiterhin einen Lebensraum bieten. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung werden bereits anthropogen überprägte Flächen im Innenbereich in Anspruch genommen. Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung können über die bereits vorhandene Infrastruktur erfolgen.
Boden/ Wasser	In den Untergrund und den Boden wird im Bereich der baulichen Anlagen eingegriffen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der festgelegten Baufenster können nur in einem für die Nutzungsart zulässigen Umfang Flächen versiegelt werden und es bleiben weiterhin Freiflächen erhalten. Die festgesetzte Dachbegrünung schafft einen zusätzlichen Retentionsraum für Regenwasser. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommt.
Luft/ Klima	Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage in der Innenstadt keine regionalklimatische Bedeutung. Mit den grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25 BauGB wird dafür Sorge getragen, dass weiterhin ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet wird. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Handlungsfelder des Klimaschutzes (kompakte, energieeffiziente Bebauung, PV-Pflicht) und der Klimaanpassung (Begrünung, Retentionsräume für Niederschlagswasser) berücksichtigt.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.
Landschaft	Die vorliegende Planung beabsichtigt eine dem Umfeld entsprechende verträgliche Entwicklung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung garantieren eine dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungsdichte. Die grünordnerischen Festsetzungen leisten ihren Beitrag zur bestmöglichen Eingliederung in das Stadtgebiet. Eine Beeinträchtigung auf das Schutzgut ist daher nicht zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen als nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.
Natura 2000-Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Nutzungen, welche zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können, sind im urbanen Gebiet nicht zulässig.

Belange der
Wirtschaft/
Arbeitsplätze

Durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets entsteht die grundsätzliche Möglichkeit, Gewerbebetriebe anzusiedeln. Da im vorliegenden Fall bereits ein konkretes Projekt für betreutes Wohnen vorgesehen ist, stehen die Grundstücke derzeit für gewerbliche Zwecke nicht zur Verfügung.

Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Auswirkungen auf informelle Planungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Gefährdungsbereichs des Saarhochwassers. Zur Vorsorge gegen potenzielle Starkregenereignisse werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, um ausreichend Retentionsflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten.

7 SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortentscheidung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche die Revitalisierung eines Stadtquartiers zum Ziel hat. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen und wird dahingehend geändert.

Konzeptvarianten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die angestrebten Ziele eines urbanen Quartiers an aktuelle städtebauliche Rahmenbedingungen und Entwicklungen angepasst und ein modernes und zukunftsfähiges Stadtquartier ermöglicht, welches sich optimal in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügt.

0-Variante

Die 0-Variante würde in diesem Fall bedeuten, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt werden können. Zukunftsfähige Weiterentwicklungsmöglichkeiten und eine flexible und behutsame Nachverdichtung wären nicht möglich. Der Bestand bliebe unverändert. Vorhandene Grünstrukturen würden in ihrer jetzigen Form weiter bestehen oder könnten aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen und bebaut werden.

ANHANG 1: POTENZIALABSCHÄTZUNG (ARTENSCHUTZ-RECHTLICHE PRÜFUNG)

rechtliche Grundlagen

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

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

Prüfung

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

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

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung zur Potenzialabschätzung 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 bzw. Arten nicht mehr vorhanden sind, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

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

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

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

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	potenzielle Betroffenheit	Kleinere besonnte Wiesenflächen im Plangebiet vorhanden
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Saumstrukturen und Teilversiegelte Flächen können ggf. kleinen Populationen oder Individuen als Habitat dienen.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	potenzielle Betroffenheit	potenzielle Quartiere in Form von Baumhöhlen, sowie in Gebäudestrukturen möglich Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen
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 erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Das Plangebiet weist keine Habitatstrukturen für planungsrelevante Vogelarten auf.
<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 sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL. Im Folgenden wird abhängig von der betrachteten Artengruppe gesondert auf den Zustand vor der Rodung eingegangen, die vor der Besichtigung der Fläche erfolgte. Sofern die Fläche vor der Rodung für die jeweilige Artengruppe von Relevanz war, wird dies weiter ausgeführt.

Reptilien

Die Saumstrukturen des Plangebietes sowie die teilversiegelten Flächen bieten potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten. Innerhalb des gerodeten Gehölzbestandes finden sich mehrere kleinere Anschüttungen von lockerem Bodensubstrat, die als Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten dienen könnten. Das Plangebiet bietet in Teilbereichen geeignete Habitatbedingungen für planungsrelevante Reptilien. Auch vor der Rodung boten die Flächen bereits ein geeignetes Habitat für die Reptilien. Aufgrund der städtischen Lage sind stabile Vorkommen von planungsrelevanten Arten unwahrscheinlich, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten im Plangebiet ist anzunehmen. Besonders synanthrope Arten wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sind zu erwarten. Im Plangebiet sind geeignete Habitatstrukturen in Form von Höhlenbäumen und Gebäudestrukturen vorhanden. Eine Betroffenheit, insbesondere im Rahmen von Rückbau- bzw. Abrissarbeiten, kann daher nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Innerhalb des Plangebiets kommen mehrere Bereiche mit potenzieller Habitategnung in Frage. Es sind Gehölze und Gebüsche vorhanden, welche diversen Brutvogelarten als Lebensgrundlage dienen können. Außerdem kommen die vorhandenen Gebäudestrukturen als Lebensgrundlage für gebäudebrütende Arten in Frage. Durch die städtische Lage sind die Auswirkungen des Eingriffs als insgesamt gering zu beurteilen. Eine erhebliche Betroffenheit kann jedoch aufgrund der Notwendigkeit von Abriss- bzw. Rückbauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

Tagfalter

Aufgrund der geringen Größe und der innerstädtischen Lage besitzen die Flächen nur eine sehr geringe Attraktivität für planungsrelevante Tagfalterarten. Daher kann eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Potenziell vorhandene Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes sind vor Fällung der betreffenden Bäume auf Fledermäuse zu überprüfen.
- Um eine mögliche Betroffenheit von Reptilien auszuschließen, müssen vor Baubeginn innerhalb der Aktivitätsphase (April/Mai – September/Oktober) und bei geeigneter Witterung mindestens fünf Begehungen zur Untersuchung potenzieller Vorkommen erfolgen.
- Bei positivem Nachweis planungsrelevanter Reptilien sind weitere Maßnahmen unverzüglich mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen (z.B. Abzäunung des Baufeldes und Absammeln vorhandener Individuen).
- Bei positivem Nachweis von Reptilien sollten die Baufelder mit Reptilienschutzzaunen abgezäunt werden, um eine Einwanderung bzw. Wiedereinwanderung von Reptilien zu verhindern und ggfs. den Abfang vorgefundener Individuen zu erleichtern.
- Bei positivem Nachweis von Reptilien und der Notwendigkeit des Absammelns von Individuen sind zur Freigabe der Baufelder 5 aufeinander folgende Begehungen bei geeigneter Witterung ohne Sichtungen planungsrelevanter Individuen notwendig.
- Sollte ein zeitlicher Versatz zwischen Freigabe des Baufeldes und Baubeginn (z.B. bei Baubeginn im Herbst/Winter) abzusehen sein, so ist die Umzäunung des Baufeldes mit Reptilienschutzzaun unbedingt voll funktionsfähig zu erhalten.
- Gebäude sind vor Abriss auf Brutvögel und Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Die Nutzung vorhandener Freiflächen durch Fledermäuse ist vor Baubeginn durch einen qualifizierten Fachgutachter in mindestens fünf detektorgestützte Begehungen zu untersuchen, um die Nutzung der Freiflächen bewerten zu können.
- Im Falle einer essenziellen Bedeutung des Plangebietes ist durch geeignete Maßnahmen eine erhebliche Einschränkung dieser Nutzung zu vermeiden, oder ein ähnliches Maß an Freiflächen nach Umsetzung der Planung zu erhalten bzw. herzustellen (z.B. grünordnersiche Festsetzungen, GRZ, Fledermauskästen an Gebäudefassaden).
- An neu errichteten Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und ggfs. Fledermäuse anzubringen, um die Beeinträchtigung der lokalen Avifauna zu minimieren.
- Während der Bauphase sowie während bauvorbereitender Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) einzusetzen, die die Einhaltung aller Umweltvorschriften, insbesondere die Vorgaben zum Vegetations- und Artenschutz überwacht.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet

werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

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

Quellen-
verzeichnis

RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG), (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH- Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7)

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

[<http://geoportal.saarland.de/portal/de/...>]

Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV

[<http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>]

Flora:

SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

<http://www.floraweb.de/MAP/> (...)

<http://www.moose-deutschland.de/> (...)

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MOO_Kombination.pdf

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/PFLA_Kombination_kl.pdf

Fische:

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/FISH_Kombination_kl.pdf

Libellen:

TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden

TROCKUR, B. et al. 2014, Die FFH-Libellenarten im Saarland (Insecta: Odonata), Abh. DELATTINIA 40: 77 – 136; ISSN 0948-6526 [Internet: <http://www.trockur.de/images/pdf/FFH-Libellen-Saar.pdf>]

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/ODON_Kombination.pdf

Schmetterlinge:

Werno, A. (2020): Lepidoptera-Atlas 2019. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <https://www.delattinia.de/Verbreitungskarten/Schmetterlinge>]

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/LEP_Kombination.pdf

Käfer:

<https://www.bfn.de/themen/natura-2000/lebensraumtypen-arten/arten-der-anhaenge/insekten.html>

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/COL_Kombination.pdf (zuletzt überprüft 22.10.2020)

Amphibien/

Reptilien:

DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V. - <http://www.delattinia.de/Verbreitungskarten.htm>

Weicherding, F.J. (2005): Liste von Fundorten der Mauereidechse *Podarcis muralis* (Laurenti, 1768) an Bahngleisen im Saarland und im grenznahen Lothringen. Abhandlungen Delattinia 31: 47-55.

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/REP_Kombination.pdf

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/AMP_Kombination.pdf

Vögel: BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungerring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3

Säugetiere: MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008

HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz

BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_Kombination.pdf

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FLED_A-N_Kombination.pdf

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FLED_P-V_Kombination.pdf

Sonstige:

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/SONS_Kombination.pdf

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MOL_Kombination.pdf