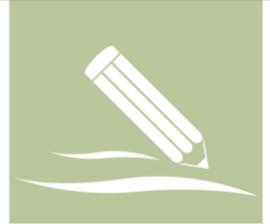


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Antrag auf Ausnahmegenehmigung
nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i.V.m. § 22 Saarländisches Naturschutzgesetz
(SNG) für den Standort „Aufm Forstberg/
Im Spitzenfeld“ zur Erschließung eines
Wohngebietes



**Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG für den Standort
„Auf'm Forstberg/Im Spitzenfeld“ zur Erschließung eines Wohngebietes**

Bearbeitet im Auftrag der

Landeshauptstadt Saarbrücken

Planungsamt
Bahnhofstraße 31
66111 Saarbrücken



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **25.07.2025**

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>ANLASS ZUR STELLUNG DES AUSNAHMEANTRAGS</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>GESETZLICHE GRUNDLAGE</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>VORHABENBESCHREIBUNG SOWIE DARLEGUNG DES GEMEINWOHLINTERESSES</u>	<u>2</u>
<u>4</u>	<u>BESTANDSAUFNAHME</u>	<u>3</u>
4.1	Landesplanung	3
4.2	Natur- und Nutzungsgüter	4
4.3	Biotope	5
<u>5</u>	<u>KONFLIKTANALYSE</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>AUSGLEICHSMASSNAHMEN</u>	<u>8</u>
6.1	Lage und GrösSe der Ausgleichsfläche	9
6.2	Beschreibung der Ausgleichsfläche	9
6.3	Entwicklungsziele und Massnahmen	10
6.3.1	Maßnahmenblatt	10
<u>7</u>	<u>BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>UMSETZUNG UND ZEITABLAUF</u>	<u>12</u>
<u>9</u>	<u>ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG UND MONITORING</u>	<u>12</u>
<u>10</u>	<u>ZUSAMMENFASSUNG</u>	<u>12</u>
<u>11</u>	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	<u>13</u>

1 ANLASS ZUR STELLUNG DES AUSNAHMEANTRAGS

Im Stadtteil Bübingen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 481.11.00 „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ (Rechtskraft seit 13.10.1983) zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Sinne einer Nachverdichtung geändert werden.

In der Landeshauptstadt Saarbrücken besteht aufgrund der hohen Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort trotz des langfristigen bundesweiten Trends einer rückläufigen demographischen Entwicklung eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland.

Während über viele Jahre hinweg die Abwanderung in das Umland der Städte der bestimmende Trend war, führt der demographische Wandel nun zu einer Umkehr des Prozesses. Im ländlichen Bereich bewirkt der Rückgang der Bevölkerung einen Abbau von sozialen – und Versorgungsinfrastrukturen. Weiterhin nehmen im ländlichen Bereich die Kosten des Wohnens aufgrund der weiten Wege, der geschwächten sozialen Netze und der hohen Energiepreise zu. Gleichzeitig begünstigen Arbeits- und Lebensweise innerhalb unserer durch Dienstleistung und Wissen geprägten Gesellschaft einen städtischen Lebensstil. Damit werden Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche zunehmend auch für Familien attraktiv. Hierbei fehlen in allen Saarbrücker Stadtteilen Angebote für „hochwertiges Wohnen“, die im Saarland selbst im Ballungsraum noch unvermindert nachgefragt werden.

Für den Bereich des Plangebietes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 481.11.00 „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“. Momentan sind im geplanten Geltungsbereich hauptsächlich Grünflächen, sowie einzelne sehr kleine Baufenster ohne Erschließung, festgesetzt, was eine Entwicklung der Fläche stark erschwert. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit erforderlich.

Das Plangebiet soll als Standort für die Wohnbebauung entwickelt werden. Bei der Bebauung soll auf einen hohen ökologischen Standard geachtet werden. Innerhalb des neuen Wohngebiets sollen die nicht bebauten Flächen intensiv begrünt werden und durch flächenschonende Bebauung soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Dabei soll das neue Wohngebiet durch eine Zufahrt über die Straße „Auf Lehen“ erschlossen werden.

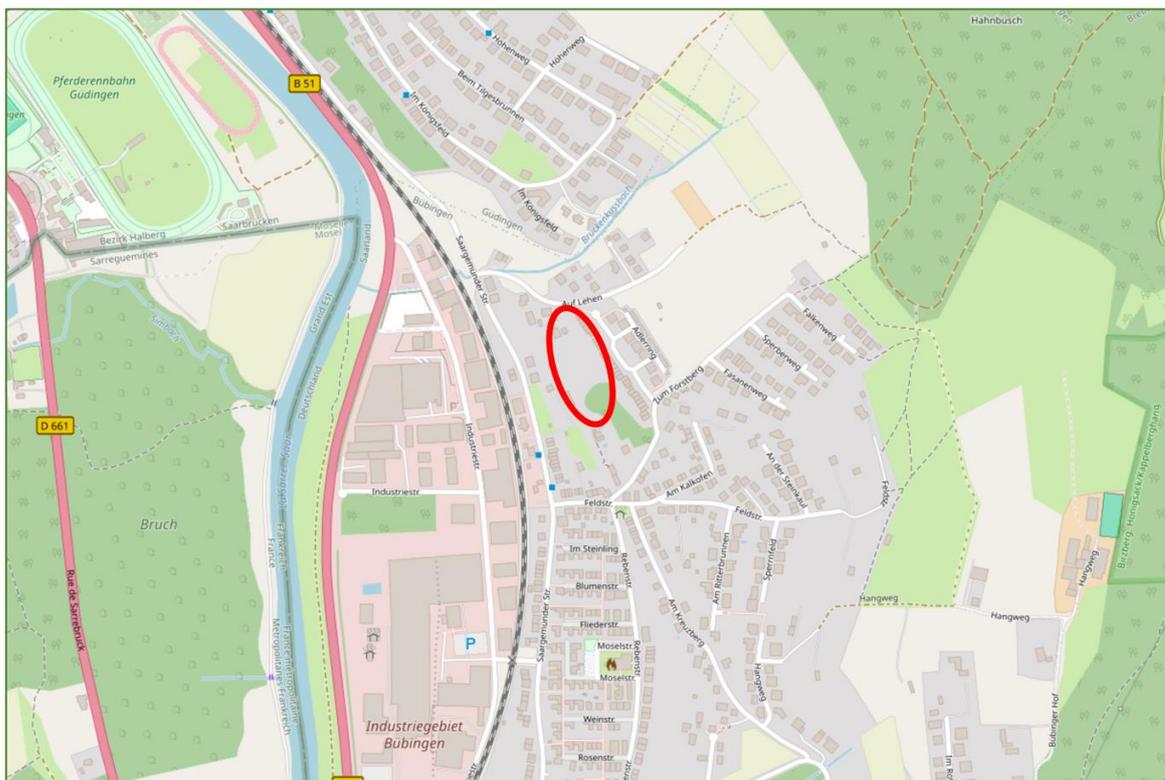


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 SNG einzustufen ist.

Um das Vorhaben der Erschließung eines Wohngebietes zu realisieren, stellt die Landeshauptstadt Saarbrücken (Bahnhofstraße 31, 66111 Saarbrücken) hiermit für die vorhabenbedingte Inanspruchnahme des geschützten Biotops einen Ausnahmeantrag gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 SNG.

2 GESETZLICHE GRUNDLAGE

Gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 22 (1) SNG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von diesen Verboten kann gem. § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 22 (3) SNG jedoch auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ausgleichsmaßnahmen sollten dafür so beschaffen sein, dass im betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand in der gleichen Art und mit der gleichen Wirkung fortführt. Dieser Ausgleich muss nicht am Ort des Eingriffs erfolgen, schränkt den Raum aber insofern ein, als vorausgesetzt wird, dass die Maßnahme sich dort, wo die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auftreten, noch auswirken. Sprich, zwischen Ausgleichsfläche und dem Eingriffsort muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Darüber hinaus kommen für den Ausgleich nur Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind (vgl. BVerwG. Urteil vom 23. August 1996 - 4 A 29/95).

Der § 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes. Wurden nach dem Umweltschadensgesetz Schädigungen an geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen verursacht, so muss die verantwortliche Person die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35 EG¹ durchführen. Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden.

Durch das vorliegende Ausgleichskonzept und die sogenannte „ergänzende Sanierung“ liegt keine erhebliche Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG (und gem. Anhang II RL 2004/35/EG sowie Umweltschadensgesetz vom 10.Mai 2007) vor.

3 VORHABENBESCHREIBUNG SOWIE DARLEGUNG DES GEMEINWOHLINTERESSES

Wie bereits oben aufgeführt plant die Landeshauptstadt Saarbrücken eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 481.11.00 „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ im Stadtteil Bübingen. Ziel ist es, die derzeit vorwiegend als Grünflächen ausgewiesene Fläche im Sinne der Nachverdichtung für eine hochwertige Wohnbebauung zu nutzen.

Trotz des allgemeinen demografischen Rückgangs besteht in Saarbrücken weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in innenstadtnahen Lagen. Die geplante Änderung soll diesem Bedarf Rechnung tragen und gleichzeitig den aktuellen städtebaulichen Anforderungen gerecht werden.

Das neue Wohngebiet soll über die Straße „Auf Lehen“ erschlossen werden und sich durch eine ökologisch nachhaltige Bauweise, intensive Begrünung nicht bebauter Flächen und einen sparsa-

¹ RICHTLINIE 2004/35/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden, zuletzt geändert durch Art. 38 Abs. 1 ÄndRL 2013/30 EU v. 12.6.2013 (ABl. Nr. L 178 S. 66).

men Umgang mit Grund und Boden auszeichnen. Die derzeitige Planung im bestehenden Bebauungsplan mit kleinen, nicht erschlossenen Baufenstern erschwert eine Entwicklung – daher ist die Änderung des Plans notwendig. Zu dem Bebauungsplan liegt aktuell ein erster Entwurf vor:

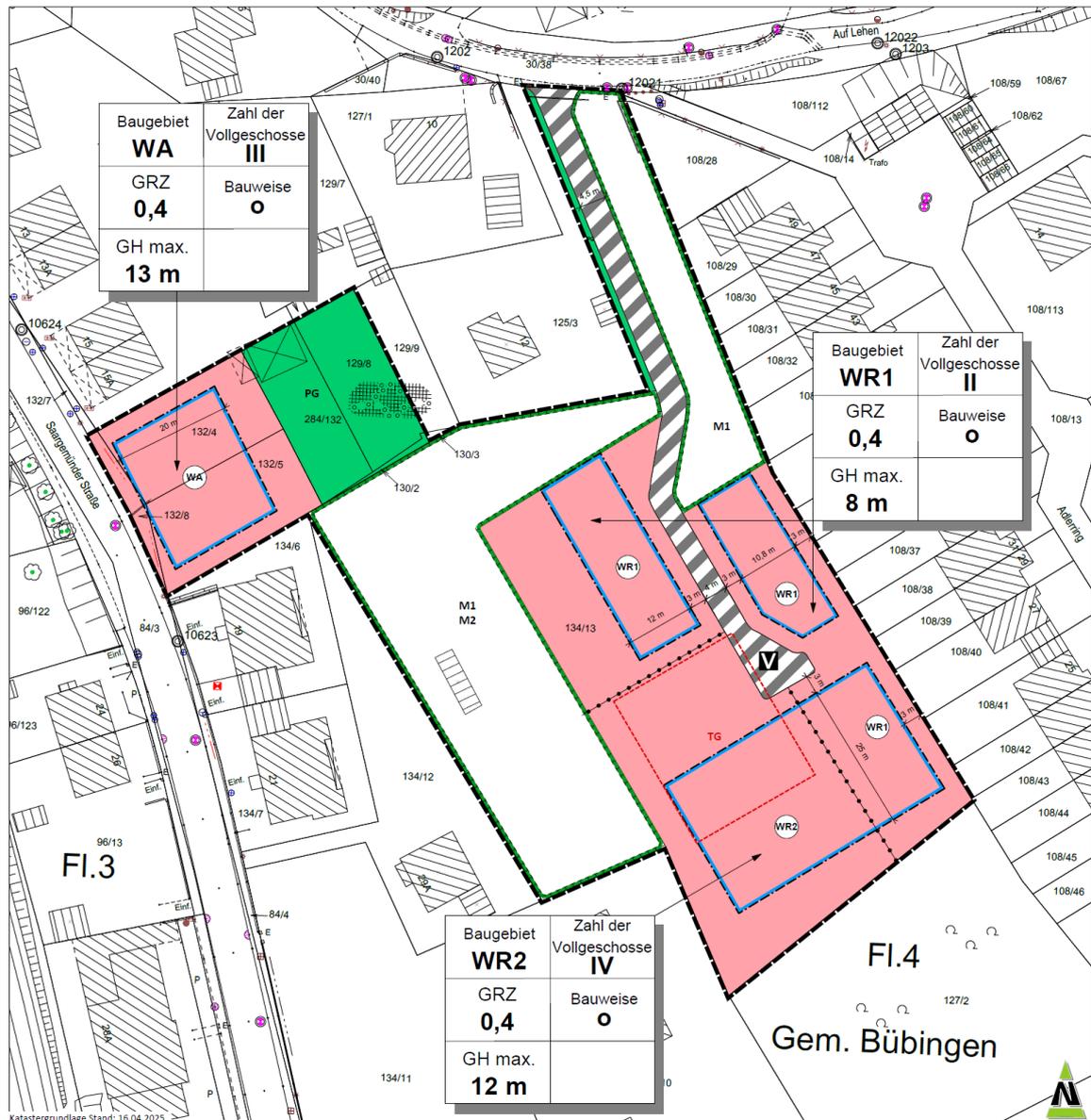


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan, Stand: Erster Vorentwurf (13.06.2025)

4 BESTANDSAUFNAHME

Der geplante Standort für die Entwicklung des Wohngebietes in Bübingen wird im Folgenden kurz analysiert:

4.1 LANDESPANUNG

- **Landesentwicklungsplan:** Für das Plangebiet werden keine Festlegungen getroffen.
- **Landschaftsprogramm des Saarlandes:** Für das Plangebiet werden keine Festlegungen getroffen.
- **Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABPS):** Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) wurden im Plangebiet ebenfalls nicht erfasst und bewertet.

- **Offenland- Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV):** Flächen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes wurden im Plangebiet ebenfalls nicht erfasst und bewertet. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde allerdings festgestellt, dass Teile des Hanges innerhalb des Plangebietes dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ zuzuordnen sind. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG einzustufen ist und für deren Überplanung eine Ausnahmegenehmigung zu erwirken ist.

4.2 NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

- **Naturraum und Relief:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Untereinheit 197.1 „Saarbrücker Talweitung“, die zur Naturräumlicher Einheit 197 „Mittleres Saartal“ gehört. Nach H. SCHNEIDER (1972) stellt sich diese Naturräumliche Untereinheit der „Saarbrücker Talweitung“ als ein von bewaldeten Höhen umgebenes und klimatisch begünstigtes, asymmetrisch ausgebildetes Talbecken dar. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes beträgt die Höhe ca. 223 m ü. NN. Zunächst fällt das Gebiet in südwestlicher Richtung bis zur Böschungskante moderat ab bis auf eine Höhe von ca. 221 m ü. NN. Südwestlich der Böschungskante fällt das Relief stark bis zu einer Höhe von ca. 206 m ü. NN an der Saargemünder Straße ab.
- **Geologie und Böden:** Laut Geologischer Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb des Oberen Buntsandsteines (so). Als Bodentyp stellt die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK) (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz: Kartendienst im Internet) für das Plangebiet Siedlungsbereich dar.
- **Oberflächengewässer:** Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Brückenkussbach“, der etwa 55 m nördlich des Plangebietes verläuft.
- **Grundwasser:** Gemäß der Hydrogeologischen Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden.
- **Klima und Lufthygiene:** Das Plangebiet ist derzeit größtenteils unversiegelt und setzt sich aus Wiesen mit Obstbäumen und Gehölzbereichen zusammen. Im Nordwesten ist eine Gartenbrache mit größeren Gehölzen und einer Gebäuderuine vorhanden. Den Gehölzflächen kommt die klimaökologische Bedeutung der Ausfilterung von Luftschadstoffen zu. Sie wirken gleichzeitig ausgleichend hinsichtlich der Temperatur- und Feuchteverläufe im Plangebiet, ihnen kommt innerhalb der Siedlungsflächen eine ausgleichende klimaökologische Bedeutung zu. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Gehölzflächen ist deren klimaökologische Bedeutung allerdings insgesamt relativ gering. Die Wiesenfläche tragen nur in geringem Maße zur Kaltluftproduktion bei. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine besondere klimaökologische Bedeutung für den Frischluftaustausch der Siedlungslage von Saarbrücken mit der offenen Landschaft. Gemäß der „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Saarbrücken“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2011) liegt das Plangebiet innerhalb eines „Wirkungsraumes“, dessen bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen als „sehr günstig“ bewertet wird sowie innerhalb eines „Wirkungsbereiches der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung“.
- **Landwirtschaft, Forstwirtschaft:** Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wird durch die aktuellen Eigentümer in Form von Beweidung mit Schafen und Hühnern betrieben. Aufgrund der geringen Flächengröße hat diese jedoch keine große landwirtschaftliche Bedeutung. Die derzeitigen Eigentümer haben sich vorrangig wegen der herausfor-

dernden Topographie innerhalb des Plangebietes für eine Beweidung statt Mahd entschieden. Altersbedingt ist eine langfristige Weiterführung der Nutztierhaltung allerdings nicht mehr geplant.

- **Landschaftsbild / Erholung:** Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch größere Freiflächen innerhalb des bebauten Siedlungsraumes. Die vorhandene Streuobstwiese weist einen höheren Wert für das Landschaftsbild auf. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich einer überörtlichen Erholungsnutzung derzeit keine besondere Bedeutung zu. Entsprechende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

4.3 BIOTOPE

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte am 24. April 2024 und am 08. Juli 2024 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Das ca. 0,89 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Halberg und hier im Stadtteil Bübingen, östlich der Saargemünder Straße.

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich von Gartenbereichen und Wiesenflächen mit Obstbäumen eingenommen. Von der Straße „Auf Lehen“ kommend ist das Plangebiet plateauartig ausgebildet und wird von Wiesenflächen und Obstbäumen eingenommen. Hin zur Saargemünder Straße existiert eine Geländekante, an der das Gebiet hangartig abfällt. Dieser Abschnitt wird als Garten genutzt. Hier sind ebenfalls Wiesenflächen und (Obst-)bäume zu finden. Zudem gibt es einen Weg und einen Stall, der zur Haltung von Hühnern und Schafen genutzt wird. Ein weiterer Abschnitt des Plangebietes schließt sich baulückenartig direkt an die Saargemünder Straße an und wird von einem stark verbrachten ehemaligen Garten und der Ruine eines Gebäudes eingenommen.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen:

- Weide frischer Standorte (2.2.15.2)
- **Streuobstwiese (2.3.1; § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 SNG)**
- Garten (genutzt) (3.4a)
- Gartenbrache (3.4b)



Abbildung 3: Biotoptypen des Plangebietes (ARGUS CONCEPT; Kartengrundlage Geoportal Saarland)

Für die Überplanung der Streuobstwiese, die gleichzeitig als geschütztes Biotop gem. § 22 SNG einzustufen ist, muss der vorliegende Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt werden. Diese ist wie folgt ausgeprägt:

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Weide frischer Standorte, die mit Schafen beweidet wird. Hier kommen typische Wiesenarten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Weißklee (*Trifolium repens*) vor. Auch Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) kommen immer wieder in der Fläche vor. Die Wiese weist als typische Kenn- und Trennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 in einem frequenten vorkommen Glatt-Hafer (*Arrhenaterum elatius*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*) auf. Weitere Kenn- und Trennarten

wie Wiesen-Labkraut (*Galium album*) und Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) sind lediglich in einem nicht bestandsprägenden Vorkommen vorhanden. Darüber hinaus kommen Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*) in der kompletten Fläche und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) im Norden frequent vor. Der größte Teil der Fläche weist einen hohen Deckungsgrad an Intensivierungszeigern wie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Störzeiger wie Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) auf. Generell nimmt der Deckungsgrad an Kräutern von Norden nach Süden ab. Im Randbereich zu der südlich angrenzenden Gehölzfläche ist ein größeres Vorkommen an Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) zu verzeichnen. Dieser Bereich wird von den angrenzenden Bäumen teilweise überkront. Die Fläche ist zum Teil großflächig vermoost. Da auf dieser Weide zwar Kennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 vorkommen, von diesen aber lediglich zwei frequent vorkommen und die Gesamtdeckung an Stör- und Intensivierungszeigern zu hoch ist, besitzt diese keinen Lebensraumtypstatus.

Innerhalb dieser Weide frischer Standorte stehen mehrere ältere mittelhohe bis hochwüchsige Streuobstbäume (Hauptsächlich Vogel-Kirsche; mehr als 25 lebende Bäume). Dieser Bereich nimmt eine Größe von ca. 2.550 m² ein.

Somit ist der Bereich der Streuobstwiese als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG einzustufen.

Am 01.03.2022 sind Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Kraft getreten, die u.a. auch die Ausweitung des gesetzlichen Biotopschutzes zum Gegenstand hat. In § 30 Abs. 2 BNatSchG wurde die Liste der gesetzlich geschützten Biotope nun um die Biotoptypen „*magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern*“ ergänzt. In den Ausführungen zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Gesetze/3_aenderung_bnatschg_bf.pdf) werden folgende Kriterien zur Einstufung von Streuobstwiesen als geschütztes Biotop genannt: „*Erfasst werden flächig angelegte, extensiv genutzte Obstbaumbestände mit mindestens 25 lebenden Bäumen, überwiegend aus Hochstämmen (mindestens 160 cm Stammhöhe), auf Wiesen mit einer Mindestfläche von 1500 qm. Bei Streuobstwiesen handelt es sich um traditionelle landwirtschaftliche Nutzungsformen, die ursprünglich in weiten Teilen Deutschlands verbreitet waren. Typisch ist die Kombination aus Obstanbau mit mittel- und hochstämmigen Obstbäumen (z.T. auch mit Nussbäumen) mit einer meist wenig intensiven Grünlandnutzung. Nicht von dem Begriff der „Streuobstwiese“ erfasst werden Erwerbsobstbauquartiere (üblicherweise obstartspezifische Dichtpflanzungen mit geschlossenen einheitlichen Baumreihen).*“

Auf Ebene des saarländischen Naturschutzes werden diesbezüglich Regelungen durch die Kartieranleitung in der Biotoptypenliste des Saarlandes vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz getroffen: „*Streuobstwiesen, die unter den gesetzlichen Schutz fallen sind „flächig angelegte, extensiv genutzte Obstbaumbestände, überwiegend aus Hochstämmen (mindestens 160 cm Stammhöhe), auf Wiesen oder Weiden. Typisch ist die Kombination aus Obstanbau mit mittel- und hochstämmigen Obstbäumen (z.T. auch mit Walnussbäumen) mit einer extensiven Grünlandnutzung. Junge Brachestadien sowie Neupflanzungen werden ebenfalls unter diesem Biotoptyp erfasst.*

- *Mindestfläche: 1.000 m²*
- *Mindestbaumzahl: 10. Darunter können auch Mittelstämme sein, auch Walnussbäume zählen, jedoch müssen Obsthochstämme die Mehrzahl darstellen.*
- *Unternutzung: Grünland als Wiese, Weide oder Brache.*
- *I.d.R. mindestens zweireihiger Bestand*
- *Ein einreihiger Bestand ist nur zu erfassen, wenn mehrere sehr alte Obstbäume mit wertgebenden Biotopstrukturen (z.B. Totholz, Baumhöhlen) für Faunenvertreter auftreten.*

Streuobstwiesen sind nur außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen zu kartieren. Streuobstbestände werden bis zur ersten randlichen Häuserzeile von Siedlungen kartiert, unabhängig von möglichen planerischen Geltungsbereichen. Gartenteile sind nur zu erfassen, wenn sie ohne räumliche Trennung (Zaun, Hecke, etc.) an freie Landschaft anschließen. Erfasst werden darüber hinaus Streuobst auf Grundstücken von Wohn- und Hofgebäuden außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen. Die Abgrenzung ist entlang der nächsten nachvollziehbaren, topografischen Grenze zu ziehen oder – dort wo sinnvoll – entlang von Flurstücksgrenzen. Bei einem Abstand von mehr als 20 m zwischen Obstbaumbeständen (gemessen Stamm zu Stamm) ist ein neues Objekt anzulegen. Lineare Fehlstellen (ein Baum oder eine Reihe fehlt, gemessen von Stamm zu Stamm bzw. „Platz für einen Baum“ von ca. 100 m²) sind nicht auszugrenzen.“

Für die Überplanung des geschützten Biotopes ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen und ein räumlich-funktionaler Ausgleich im 1:1 Verhältnis herzustellen.



Abbildung 4 und 5: Streuobstwiese (Foto: ARGUS CONCEPT)

5 KONFLIKTANALYSE

Allgemein sind hinsichtlich der Auswirkungen einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Errichtung des Wohngebietes im Geltungsbereich selbst zu betrachten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Versiegelung von Flächen durch die Anlage von Zufahrten, Stellflächen und Gebäuden. Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase, und während dieser überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld. Die vorhandenen Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden infolge der Umsetzung und der damit verbundenen Anlage der Gebäude, von Stellplätzen sowie entsprechenden Nebenflächen zu einem großen Teil überformt und zerstört werden. Hierbei handelt es sich um Biotope mit geringerer bis hoher Bedeutung für den Naturschutz.

Um die Erweiterung des Wohngebietes realisieren zu können muss die vorhandene Streuobstwiese mit einer Größe von 2.550 m² vollständig in Wohnbauflächen und Verkehrswege umgewandelt werden. Das Biotop wird somit am derzeitigen Standort komplett zerstört. Dies stellt, wie oben beschrieben, eine Inanspruchnahme eines gem. § 30 BNatschG i.V.m. § 22 SNG geschützten Biotopes dar.

6 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Erhalt und Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen sowie Festsetzungen zum Erhalt und zur ergänzenden Pflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB getroffen werden, die auf den Erhalt und die Aufwertung der ökologisch wertvollen Bereiche abzielen, die nicht für die

Vergrößerung des Wohngebietes benötigt werden. Zusätzlich sind externe Ausgleichsmaßnahmen geplant, welche dem räumlich-funktionalen Ausgleich für das geschützte Biotop des Plangebietes dienen.

Für die Inanspruchnahme der nach § 30 BNatSchG i.V.m § 22 SNG geschützten Streuobstwiese hat die Landeshauptstadt Saarbrücken das nachfolgende räumlich-funktionale Ausgleichskonzept entwickelt:

6.1 LAGE UND GRÖSSE DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Der Bedarf an räumlich-funktionalem Ausgleich des geschützten Biotopes Streuobstwiese (2.550 m²) kann teilweise bereits innerhalb des Plangebietes durch Ersatzpflanzungen erfolgen. Der verbleibende Ausgleich wird angrenzend an das Plangebiet auf externen Ausgleichsflächen geleistet.

Innerhalb des Plangebietes kann durch die Maßnahme M1 bereits ein Teil des Ausgleichs geschaffen werden, indem Streuobstbäume im Bereich des Hanges sowie östlich der geplanten Straße gepflanzt werden (ca. 2.000 m²). Nach Abzug der Bereiche, auf denen bereits Gehölze vorhanden sind, verbleiben ca. 550 m² an externem Ausgleichsbedarf.

6.2 BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Der verbleibende externe Ausgleich für die vorliegende Planung soll direkt südlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Hanges auf Teilen der Parzelle 134/10 in Flur 4 der Gemarkung Bübingen erbracht werden.

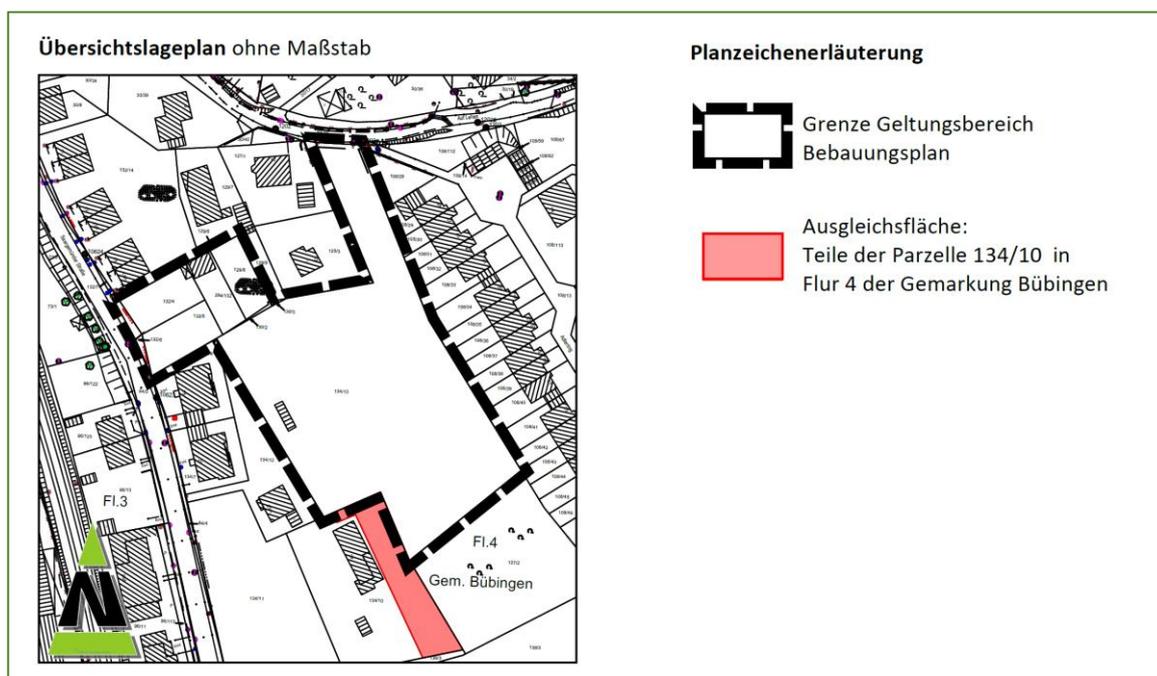


Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche setzt sich der Hang strukturell ähnlich fort, wie die angrenzenden Bereiche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes, allerdings ohne Gehölze. Er wird ebenfalls von einer Wiese trockener Standorte eingenommen. An Arten kommen auch hier u.a. Arznei-Thymian (*Thymus pulegioides*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) und Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) als Arten trockener Standorte frequent vor. Die Wiese ist ebenfalls dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen mit Erhaltungszustand B-Plus. Als typische Kenn- und Trennarten sind Glatt-Hafer (*Arrhenaterum elatius*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Weißes Labkraut (*Galium album*) vorhanden. Ansonsten

ist ein größeres Vorkommen an Knolligem Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*) und Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) zu verzeichnen.



Abbildung 7 und 8: Wiese trockener Standorte (Foto: ARGUS CONCEPT)

6.3 ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden im Detail vorgestellt. Den Maßnahmenblättern ist die Lage sowie die Beschreibung von IST-Zustand und Zielzustand zu entnehmen. Anschließend wird die Durchführung der Maßnahme, die Pflege und die Anforderungen an das Monitoring vorgestellt. Als letzter Punkt erfolgt die Risikoabschätzung.

6.3.1 Maßnahmenblatt

Maßnahme: Entwicklung von Streuobstwiesen	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):	<input type="checkbox"/>
Maßnahme für ökologischen Ausgleich nach Leitfaden:	<input type="checkbox"/>
Maßnahme für Funktionalausgleich geschützter Biotope:	<input checked="" type="checkbox"/>
Maßnahme für Funktionalausgleich von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:	<input type="checkbox"/>
Naturschutzfachliches Ziel	
Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Maßnahme, die zur Kompensation des planbedingten Verlusts einer Streuobstwiese (geschütztes Biotop) dient.	
Eigentümer:	Bezeichnung:
Privat	Landeshauptstadt Saarbrücken; Teile der Parzelle 134/10 in Flur 4 der Gemarkung Bübingen
Flächengröße: 550 m ²	
Lage:	
Die Ausgleichsflächen befinden sich östlich der Wohnbebauung der Saargemünder Str. 29A, 66129 Saarbrücken	
Ausgangszustand:	
Wiesen trockener Standorte (2.2.14.1) des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ mit Erhaltungszustand B-Plus.	
Zielzustand:	
<ul style="list-style-type: none"> • Streuobstwiese (2.3.1) mit extensiv genutzten Obstbaumbeständen 	

Maßnahme: Entwicklung von Streuobstwiesen
<ul style="list-style-type: none">• FFH-Lebensraumtyp 6510, Erhaltungszustand B-Plus unter den Obstbäumen mit lebensraumtypischem Arteninventar von mindestens 5 „Kenn- und Trennarten“, 3 „C-Arten“ in aspektbildenden Beständen und mindestens 6 „B-Arten“ im Bestand, einem Gesamtdeckungsgrad der Kräuter von mindestens 30%.
<p>Beschreibung und Begründung</p> <p>Die Entwicklung der Streuobstwiese und der Erhalt des vorhandenen FFH-Lebensraumtyps 6510 erfolgt durch Erst- und Folgemaßnahmen wie folgt:</p> <p>Für die Anlage der Streuobstwiese auf den Ausgleichsflächen sind Obstbaum-Hochstämme heimischer Obstsorten mit einem Kronenansatz von mind. 1,80 m mehrreihig in einem Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen. Dabei sind Arten der „Streuobstliste“ des Verbands der Gartenbauvereine Saarland-Pfalz e. V. verwendet werden. Die angepflanzten Hochstämme sind durch einen Pfahl und Anbindeseil zu sichern. Zusätzlich ist ein Frostschutzanstrich oder eine Schilfrohrmatte zum Schutz der Stämme vor Frostrissen anzubringen.</p> <p>Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Der vorhandene FFH-Lebensraumtyp ist zu erhalten.</p> <p>Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten.</p>
<p>Unterhaltung/Pflege</p> <p>Die Wiesenfläche ist extensiv durch einmalige Mahd oder Beweidung zu pflegen. Die Mahd hat nicht vor dem 15. Juli zu erfolgen. Das Mahdgut wird von der Fläche abgefahren, um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen. Der Einsatz von Pestiziden, Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Ein Umbruch der Wiese ist nicht zulässig. Störzeiger (z. B. Große Brennnessel, Urtica dioica; Rainfarn, Tanacetum vulgare) sind zu entfernen.</p>
<p>Kontrollen</p> <p>Die Durchführung der Erstmaßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, dokumentiert und dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorgelegt.</p> <p>Vegetationskundliche Monitoringmaßnahmen im 2., 3. und 5. Jahr nach Aufnahme der dauerhaften Nutzung sollen das Erreichen des Entwicklungszieles überprüfen. Hierzu ist in den genannten Jahren einmal jährlich eine floristische Aufnahme und eine Kontrolle der gepflanzten Obstbäume durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sollen die Flächen ebenfalls auf gebietsfremde Arten (Neophyten) geprüft werden. Ist der Zielzustand auch nach 5 Jahre nicht eingetreten, verlängert sich das Monitoring entsprechend und soll weiterhin alle 2 Jahre durchgeführt werden. Wurde der Zielzustand zwei Jahre in Folge erreicht, entfällt das Monitoring. Das Monitoring wird dokumentiert in Text und Karte und dem LUA jeweils bis zum Jahresende vorgelegt.</p>
<p>Risikomanagement</p> <p>Wird im dritten Jahr festgestellt, dass sich die Streuobstwiese nicht in den erwarteten Zielzustand entwickelt, so sind weitere Maßnahmen erforderlich. Eine Absprache mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) ist erforderlich.</p> <p>Beim Aufkommen von Neophyten (z.B. Riesen-Bärenklau) müssen geeignete Maßnahmen erfolgen, um diese invasive Art zu entfernen und eine weitere Verbreitung zu unterbinden (z.B. Ausstechen).</p>

7 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und §

4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) dienen.

8 UMSETZUNG UND ZEITABLAUF

Die Durchführung des erforderlichen ökologischen Ausgleichs wird vom Vorhabenträger durchgeführt und deren Pflege sichergestellt. Die Pflege der Flächen muss für einen Zeitraum von mind. 25 Jahren gesichert werden.

Die durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind parallel oder vor den stattfindenden Erschließungsmaßnahmen am Standort des Wohngebietes durchzuführen und werden durch entsprechende städtebauliche Verträge gesichert. Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um Beeinträchtigungen der Ausgleichsmaßnahmen während der Bauarbeiten zu vermeiden.

9 ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG UND MONITORING

Die Durchführung der Erstmaßnahmen werden durch eine **ökologische Baubegleitung (ÖBB)** begleitet und dokumentiert.

Um sicherzustellen, dass die gewünschten Zielvorstellungen im Bereich der externen Ausgleichsfläche erreicht werden, muss der Entwicklungszustand der Ausgleichsfläche durch entsprechende **Monitoringmaßnahmen** kontrolliert werden. Die Häufigkeit und Dauer ist dem Maßnahmenblatt sowie untenstehender Tabelle zu entnehmen. Die Ergebnisse des Monitorings sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und ggf. sind geeignete korrigierende Maßnahmen zu ergreifen.

10 ZUSAMMENFASSUNG

Die Landeshauptstadt Saarbrücken plant die Erschließung eines Wohngebietes auf dem Bübinger Berg. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen stellt die Stadt einen Bebauungsplan auf. Durch das Planvorhaben geht auf einer Fläche von rd. 2.550 m² ein geschütztes Biotop gem. § 22 SNG verloren.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beantragt daher, gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 SNG, die vorhabenbedingte Inanspruchnahme des geschützten Biotops. Hierfür muss der Verlust des Biotops im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann durch die Maßnahmen bereits ein Teil des Ausgleichs geschaffen werden, indem Streuobstbäume im Bereich des Hanges sowie östlich der geplanten Straße gepflanzt werden (ca. 2.000 m²). Nach Abzug der Bereiche, auf denen bereits Gehölze vorhanden sind, verbleiben ca. 550 m² an externem Ausgleichsbedarf. Der externe Ausgleich für die vorliegende Planung soll direkt südlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich des Hanges auf Teilen der Parzelle 134/10 in Flur4 der Gemarkung Bübingen erbracht werden.

Bei Umsetzung der im vorliegenden Antrag genannten Maßnahmen und bei Erreichung des Zielzustandes gilt die Inanspruchnahme des geschützten Biotops als ausgeglichen.

Aufgestellt: Homburg, den 25. Juli 2025

ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Sara Morreale (M.Sc. Umweltplanung und Recht)
(Projektleitung und Projektbearbeitung)

11 QUELLENVERZEICHNIS

- (1) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 14.05.2025).
- (2) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (3) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (4) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (5) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 14.05.2025)
- (6) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 14.05.2025)
- (7) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (8) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (9) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (10) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (12) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.