

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf



Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“

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: **19.08.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	1
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Änderung des Bebauungsplanes „Auf'm Forstberg/Im Spitzenfeld“ zur Schaffung von Wohnraum	1
1.2 Gründe für die Standortwahl	2
1.2.1 Lagegunst des Standortes	2
1.2.2 Sinnvolle Bebauung innerstädtischer Freiflächen	2
2 <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	3
3 <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	3
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	3
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	5
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	7
3.4.1 Naturraum	7
3.4.2 Geologie und Böden	7
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser	7
3.4.4 Klima und Lufthygiene	8
3.4.5 Arten und Biotope	8
3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	14
3.4.7 Land- und Forstwirtschaft	14
3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	14
4 <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	14
4.1 Vorgaben der Raumordnung	14
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	14
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	15
4.2 Flächennutzungsplan	16
4.3 Restriktionen für die Planung	17
4.3.1 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	17
5 <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	17
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	17
5.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	17
5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	17
5.2 Mass der baulichen Nutzung	19
5.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)	19
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)	20

5.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	21
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	22
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	22
5.5	Verkehr	22
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	22
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	23
5.6	Ver- und Entsorgung	23
5.6.1	Allgemeine Konzeption	23
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	23
5.6.3	Abwasserentsorgung	23
5.7	Grün- und Landschaftsplanung	23
5.7.1	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
5.7.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
5.7.3	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	27
5.7.4	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	27
5.8	Hinweise	29
5.8.1	Denkmalschutz	29
5.8.2	Baumpflanzungen	29
5.8.3	Einhaltung der Grenzabstände	29
5.8.4	Artenschutzrechtliche Bestimmungen	29
6	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	30
6.1	Auswirkungen der Planung	31
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	31
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	32
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz	32
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	32
6.1.5	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	34
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	36
6.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	36
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	36
6.2.1	Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“	37

6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf‘m Forstberg/Im Spitzfeld“	37
6.3	Fazit	37
7	ANHANG	38
7.1	Quellenverzeichnis Umweltprüfung	38

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Änderung des Bebauungsplanes „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ zur Schaffung von Wohnraum

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 der 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.

Der Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung "Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 481.11.00 "Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld" im entsprechenden Teil.

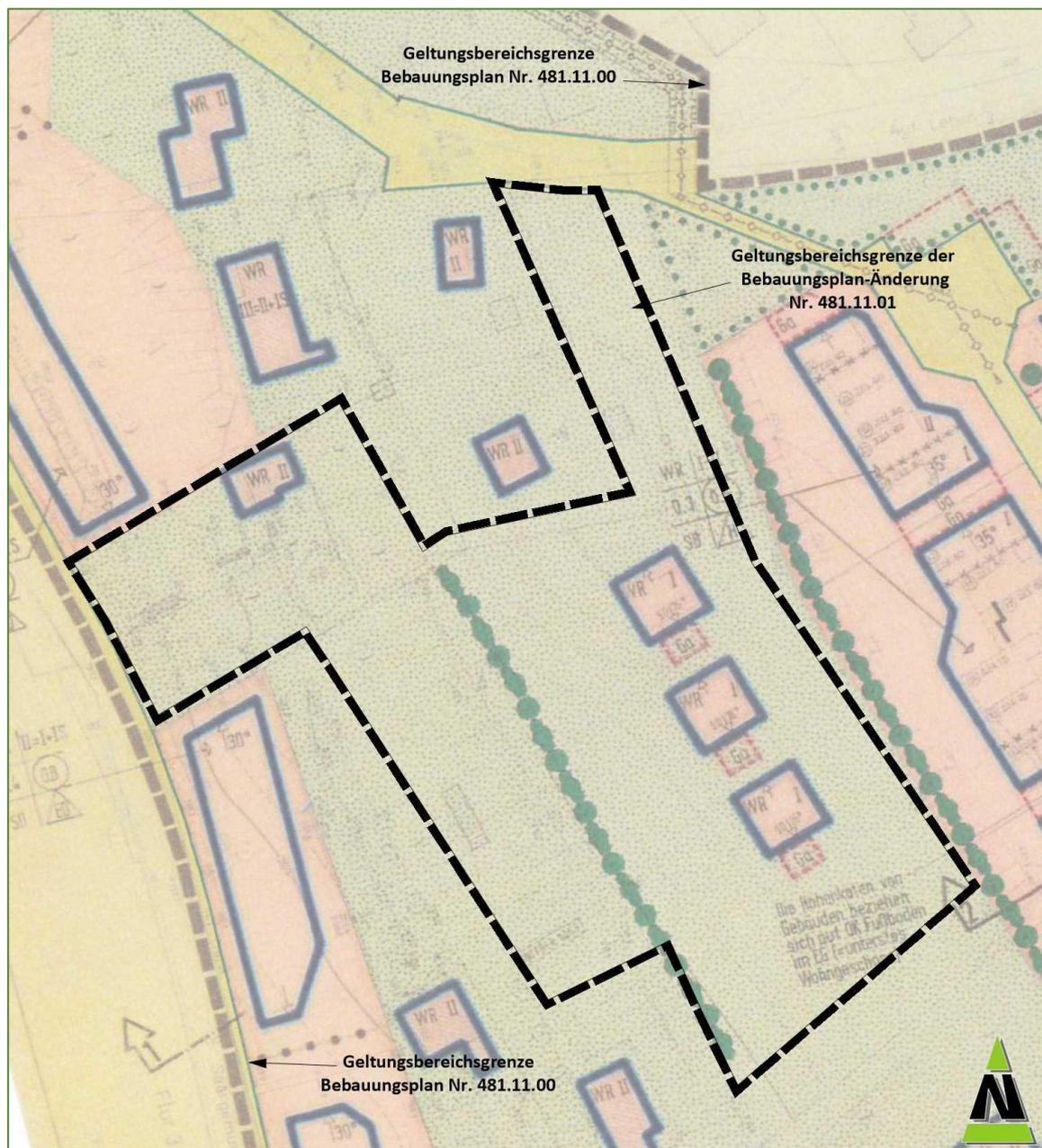


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 481.11.00

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Lagegunst des Standortes

Bei dem Standort des Plangebietes handelt es sich um eine „hochwertige“ Wohngegend in Bübingen, welche eine starke Topographie aufweist. Aufgrund der vorhandenen plateauartigen, großräumigen Freiflächen mitten in diesem Wohngebiet bietet sich eine Erschließung dieser Flächen an. Das Plangebiet liegt in einem ruhigen Wohnviertel, wobei das unmittelbare Umfeld des Plangebietes überwiegend von Wohnbebauung und ergänzenden Nutzungen geprägt ist.

1.2.2 Sinnvolle Bebauung innerstädtischer Freiflächen

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, innerstädtische Freiflächen zu bebauen. Auch wenn es sich bei den vorliegenden Flächen des Plangebiets teilweise um gehölzbestandene Grünstrukturen handelt, ist eine Bebauung trotzdem sinnvoll, da die Nachverdichtung im Innenraum des Stadtgebietes dafür Sorge trägt, dass wertvolle

Flächen im Außenbereich vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme bewahrt werden. Weiterhin ist für das Plangebiet von Vorteil, dass für die Erschließung auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann, die lediglich geringfügig zur Erschließung des Plangebietes erweitert werden muss.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird“.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um einen von Wiesenflächen und Gehölzen eingenommenen Bereich mit einer Größe von ca. 0,89 ha, der sich im Innenbereich des Stadtteils Bübingen befindet.

Der Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ dient der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu ändern.

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung geändert. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

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

Das Plangebiet liegt dabei auf einer Höhe zwischen ca. 223 m und 215 m über NN und fällt in Richtung Westen hangartig ab.

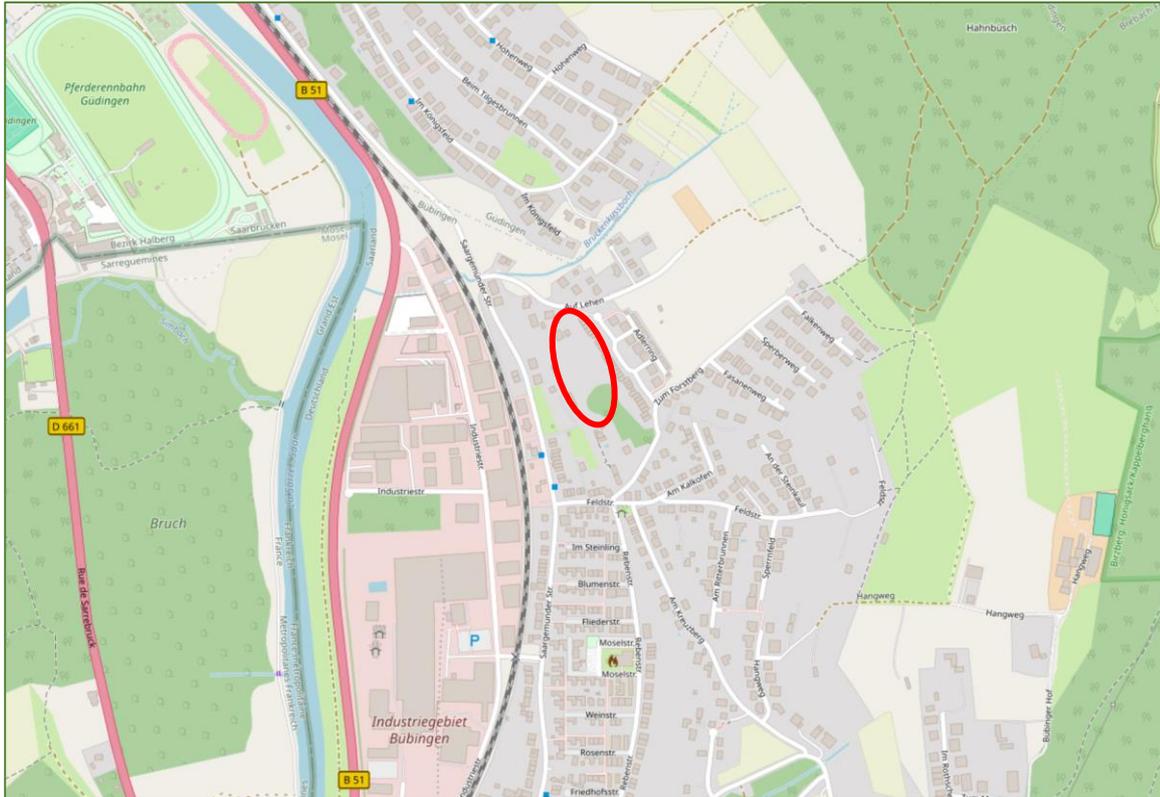


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 129/8, 130/2, 132/4, 132/5, 132/8, 134/13 und 284/132 in Flur 4 der Gemarkung Bübingen.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Geoportal Saarland)

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- Im Norden: durch die Wohnbebauung „Auf Lehen“
- Im Osten: durch die Wohnbebauung „Adlerring“
- Im Süden: durch Grünflächen und einzelne Siedlungskörper, erschlossen durch die Straße „Zum Forstberg“
- Im Westen: durch die Wohnbebauung „Saargemünder Straße“.

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

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.



Abbildung 4 und 5: Plateau mit Obstbäumen (links) und Anschluss an die Straße „Auf Lehen“ (rechts)
(ARGUS CONCEPT GmbH)

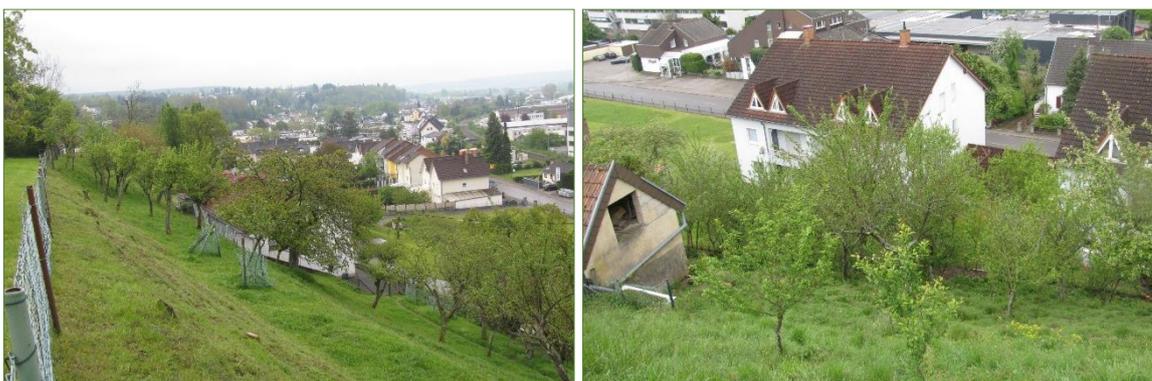


Abbildung 6 und 7: Hangkante (links) und Garten mit Stall (rechts) (ARGUS CONCEPT GmbH)

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.



Abbildung 8 und 9: Eingang zur Gartenbrache an der Saargemünder Straße (links) und Gebäuderuine (rechts)
(ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes wird größtenteils von Wohngebäuden mit Gartenbereichen geprägt. In der weiteren Umgebung schließen sich im Osten große Offenland- und Gehölzbereiche an die Ortslage von Bübingen an. Westlich der Saargemünder Straße verläuft eine Bahnlinie. Zudem existiert im Westen von Bübingen ein Industriegebiet.



Abbildung 10 und 11: Angrenzende Wohnbebauung am Adlerring (links) und in der Straße „Auf Lehen“ (rechts)
(ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 12 und 13: Wohnbebauung der Saargemünder Straße (links) und Blick auf das Industriegebiet (rechts)
(ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturräumlichen Untereinheit 197.1 „Saarbrücker Talweitung“, die zur Naturräumlichen 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. Die Talweitung ist in den wenig widerständigen Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins ausgeräumt und erstreckt sich bei einer Breite von etwa 4 km über eine Länge von etwa 10 km. Die „Saarbrücker Talweitung“ ist durch die Einmündung zahlreicher Nebengewässer in die Saar und den damit vorhandenen Seitentälern der Saar eng mit den benachbarten Naturräumen verzahnt.

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 ab¹.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Quartärkarte des Saarlandes (Geoportal Saarland, Kartendienst des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz) befindet sich das Plangebiet innerhalb periglaziärer Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden. 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. Ungefähr 100 m östlich befindet sich jedoch der Bodentyp 21 „Braunerde aus Hauptlage über älteren Deckschichten (Basislage) des Unteren Muschelkalks (Muschelsandstein) und des Oberen Buntsandsteins; in Plateaubereichen kommen Übergangsformen zum Pseudogley“ vor. Die Durchlässigkeit dieses Bodens ist vorwiegend mittel, örtlich hoch. Beim Auftreten von staunassen Böden kann die Durchlässigkeit auch gering bis sehr gering sein. Die Entwicklungstiefe vom Bodentyp 21 ist mittel bis groß, an Steilhängen gering.

Gem. Karte der „Standorttypisierung und des Biotopentwicklungspotenzials“ handelt es sich um Siedlungsbereich.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Das Ertragspotenzial ist als mittel einzustufen und Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz).

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der „Brückenkussbach“, der etwa 55 m nördlich des Plangebietes verläuft. Des Weiteren verläuft die „Saar“ ca. 280 m östlich des Plangebietes.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden. Im

¹ <https://de-de.topographic-map.com/maps/6spp/Saarbrücken/> Topografische Karte Saarbrücken, abgefragt: 27.03.2025

Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Die Schutzzone III des nach Verordnung vom 21.03.2003 festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG Hahnenklamm“ (CD62) ist etwa 700 m vom Plangebiet entfernt. Des weiteren verläuft das Überschwemmungsgebiet der Saar, welches nach der Verordnung vom 12.08.2008 festgesetzt ist, ungefähr 240 m westlich des Plangebietes.

3.4.4 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.

Innerhalb des Plangebietes ist im östlichen Teil aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet lediglich mit geringen Vorbelastungen hinsichtlich der Immissionsituation zu rechnen. Eine nennenswerte Lärm- und Emissionsquelle stellt im westlichen Bereich die angrenzende Saargemünder Straße dar.

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“. Die Wirkräume, die als „sehr günstig“ bewertet sind, zeichnen sich durch eine offene Bebauungsstruktur, einen überdurchschnittlich hohen Grünflächenanteil sowie einer wirksamen Kaltluftströmung aus und weisen ein Potenzial zur weiteren maßvollen, baulichen Verdichtung auf.

In diesen Wirkräumen sollen gemäß den Vorgaben der „Planungshinweise Stadtklima“ zur Stadtklimaanalyse Saarbrücken (GEONET Umweltconsulting GmbH, 2012) folgende planerische Aspekte berücksichtigt werden:

- Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung.
- Sehr günstiges Bioklima erhalten.
- Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte.
- Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.

3.4.5 Arten und 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.



Abbildung 14 Biotoptypen des Plangebietes (ARGUS CONCEPT; Kartengrundlage Geoportal Saarland)

2.2.15.2 Weide frischer Standorte

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 Spitzwegerich (*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.



Abbildung 15 und 16: Weide frischer Standorte (ARGUS CONCEPT GmbH)

2.3.1 Streuobstwiese

Innerhalb der zuvor beschriebenen Weide 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 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 17 und 18: Streuobstwiese (ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 a Garten (genutzt)

Westlich an die Weide schließt sich eine als Garten genutzte Fläche der Wohnbebauung der Saargemünder Straße 29a an. Das Gelände ist hier hangartig ausgebildet und fällt von Osten nach Westen relativ steil um ca. 10 m ab. Innerhalb des Gartens ist ein mit Bodenplatten versiegelter Weg angelegt, der vom Wohnhaus in Richtung eines Stalls führt, der in der Mitte der Fläche errichtet wurde. Dieser dient zum einen den o.g. Schafen sowie Hühnern, die im Bereich nördlich des Stalls gehalten werden als Behausung. Die Bereiche angrenzend an den Stall sind artenarm und ruderalisiert ausgeprägt mit Arten wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Brennessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Raves Veilchen (*Viola hirta*) und Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*). Teilweise sind auch hier Bodenplatten und Steine verlegt.

Ansonsten wird der Hang von einer Wiese trockener Standorte eingenommen, die teilweise lückig ausgeprägt ist. Auffällig ist hier ein Dominanzbestand an Arznei-Thymian (*Thymus pulegioides*). Auch Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) und Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) kommen als Arten trockener Standorte frequent im Bereich des Hangs vor. Die artenreichen Abschnitte der Wiese sind im Osten dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ zuzuordnen mit Erhaltungszustand B-Plus. Aufgrund des Erhaltungszustands ist die Wiese zudem ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Als typische Kenn- und Trennarten sind Glatt-Hafer (*Arrhenaterum elatius*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*) und Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) vorhanden. Ansonsten ist ein größeres Vorkommen an Knolligem Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Echtem Labkraut (*Galium verum*), Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*) und im nördlichen Hang Kleine Bibernelle (*Pimpinella saxifraga*) zu verzeichnen.

Innerhalb des Gartens sind auf einer Fläche von ca. 900 m² ebenfalls Streuobstbäume (u.a Apfel und Vogel-Kirsche, ca. 20 lebende Bäume) vorhanden. Diese sind klein bis mittelwüchsig ausgeprägt. Ein geschütztes Biotop liegt nicht vor (siehe Kriterien oben).



Abbildung 19 - 22: Garten mit Weg zum Wohnhaus (links oben), Stall (rechts oben), Hang mit Obstbäumen (unten)
(ARGUS CONCEPT GmbH)

3.4 b Gartenbrache

Das nordwestliche Plangebiet wird von einem stark brachgefallenen und verwilderten Garten eingenommen. Innerhalb der Fläche befinden sich als Überreste der ehemaligen anthropogenen Nutzung die Ruine eines Wohnhauses, verfallene Treppen- und Mauerreste, ein Eingangstor sowie die Reste eines Pools und verrostete Spielgeräte und Sitzmöbel. Der Bereich wurde sukzessive von ruderalen Krautarten, Gebüsch und Altbäumen (teilweise bereits umgefallen/abgestorben) eingenommen. In der Krautschicht finden sich Arten wie Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Lanzett-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Efeu (*Hedera helix*), Aronstab (*Arum maculatum*), Goldnessel (*Galeobdolon luteum agg.*), Wald-Segge (*Carex silvatica*) und Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*).

In der Strauch- und Baumschicht finden sich Arten wie Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*), Eibe (*Taxus baccata*)², Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Mahonie (*Berberis aquifolium*), Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Berberitze (*Berberis julianae*) und Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Im Osten sind ein paar der abgestorbenen großen Bäume von Misteln (*Viscum spec.*) befallen.

Auf dem Wasser im brachgefallenen Pool hat sich eine dichte Schicht von Wasserlinsen (*Lemna spec.*) gebildet.



Abbildung 23 - 26: Mauer- Treppen- und Torreste (links oben), Wohnhausruine (rechts oben), Poolreste (unten links) und Gehölze (unten rechts) innerhalb der Gartenbrache (ARGUS CONCEPT GmbH)

² Die Eibe ist eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art. Dies bezieht sich auf natürlich vorkommende Eiben, nicht jedoch auf eigene, gepflanzte Exemplare. Es wird davon ausgegangen, dass es sich aufgrund der Gartennutzung um eine gepflanzte Eibe handelt.

3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch größere Freiflächen innerhalb des umgebenden 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.

3.4.7 Land- und 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 herausfordernden Topographie innerhalb des Plangebietes für eine Beweidung statt Mahd entschieden. Altersbedingt ist eine langfristige Weiterführung der Nutztierhaltung allerdings nicht mehr geplant.

3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

Flächen der Offenland-Biotopkartierung III des Saarlandes oder des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) 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.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009) nennt für das Plangebiet keine besonderen Vorgaben.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung als Oberzentrum eingestuft. Im Saarland erfüllt lediglich die Landeshauptstadt Saarbrücken die Kriterien eines Oberzentrums. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs versorgen. Da die zentralen Orte höherer Stufe gleichzeitig Versorgungsfunktionen nachrangiger zentraler Orte übernehmen, besitzt das Oberzentrum Saarbrücken gleichzeitig mittel- sowie grundzentrale Versorgungsfunktionen.

Die Funktion des Oberzentrums Saarbrücken als überregional bedeutsamer Siedlungs-, Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsstandort soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken befindet sich zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes sowie im Knotenpunkt von raumordnerischen Siedlungsachsen.

Ziele zur Wohnbebauung

Der Stadt Saarbrücken wird im LEP Siedlung ein Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zugestanden (184.004 Einwohner, Stand 2022). Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2032 ein Wohnungsbedarf von 6.440 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf beläuft sich auf 644 Wohneinheiten.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, legt für das Plangebiet keine besonderen Zielsetzungen fest.

Unmittelbar nördlich grenzt ein Vorranggebiet für Freiraumschutz an das Plangebiet an. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um den Grünzug entlang des Brückenkussbaches handelt, der nördlich der Straße „Auf Lehen“ fließt und der dadurch dauerhaft gesichert werden soll. Dieser wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

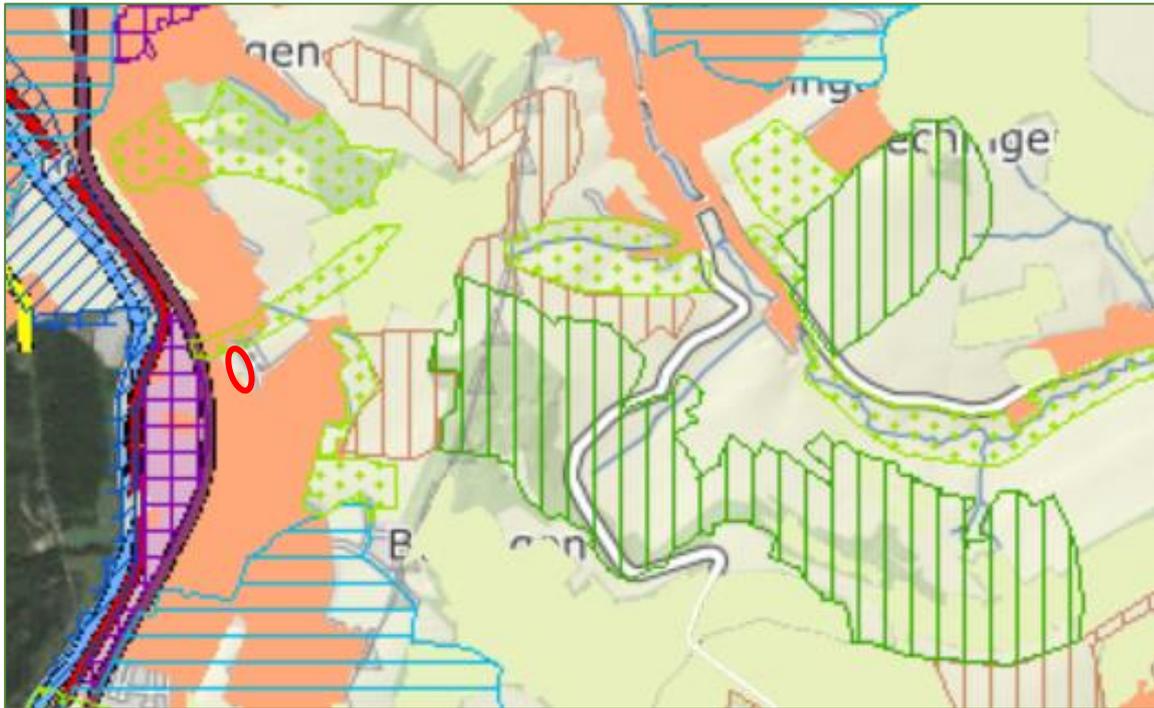


Abbildung 27: Auszug aus dem LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes kann somit aus dem Flächennutzungsplan heraus erfolgen.

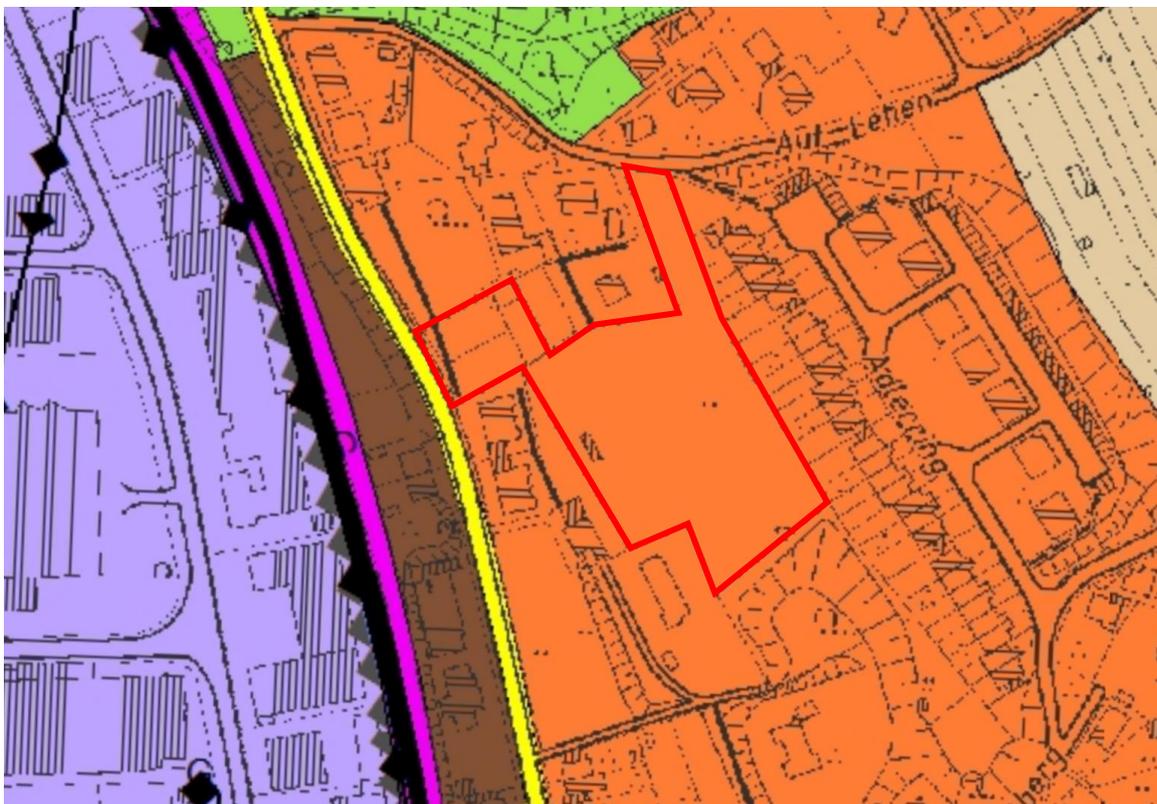


Abbildung 28: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Regionalverbandes Saarbrücken

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen eingeschränkt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstigen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und dementsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Folgende Restriktionen sind im Planungsgebiet zu beachten:

4.3.1 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG einzustufen ist. Für die Überplanung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und ein räumlich-funktionaler Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu erbringen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO)

5.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gem. § 13 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 4 Abs. 3 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, den bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Reinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan unterscheidet hierbei bezüglich der Nutzungen zwischen den Wohngebieten WA und WR1 -WR2. Die Reinen Wohngebiete befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes auf dem Plateau des Bübinger Berges. Diese grenzen unmittelbar an die Wohnbebauung der Straße „Auf Lehen“ und „Adlerring“ an. Diese bereits bestehenden Wohngebiete sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 481.11.00 "Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld" als Reine Wohngebiete festgesetzt. Damit sich die Neuplanung in die Umgebung einfügt, wird diese Festsetzung auch für das Plangebiet aufgegriffen.

Ein Reines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, allerdings sind hier in geringem Umfang auch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig. Der festgesetzte Nutzungskatalog der zulässigen Nutzungen wird aber nicht rein auf die Wohnnutzung beschränkt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage sollen das Wohnen sinnvoll ergänzende weitere Nutzungen, wie die Anlagen zu Kinderbetreuung, zugelassen werden,

die zwar derzeit noch nicht vorgesehen, aber mittel- bis langfristig als ergänzende Nutzungen innerhalb eines Reinen Wohngebietes typisch und denkbar sind.

Das Wohngebiet WA befindet sich am Fuß des Berges, unmittelbar an der Saargemünder Straße. Die umliegenden Wohngebiete entlang der Saargemünder Straße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 481.11.00 "Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld" als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch hier soll sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Hier kann der Nutzungskatalog erweitert werden und zusätzlich noch Nutzungen zugelassen werden, die einer Versorgung des Gebietes dienen und die auch ansonsten entlang der Saargemünder Straße anzutreffen sind. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu gehören z.B. die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Da der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen sehr umfangreich ist, bedarf es im Rahmen der Festsetzung von WA-Gebieten einer sorgfältigen Prüfung, ob und wieweit Anlagen ausgeschlossen werden sollen, um den gewünschten Charakter des Wohngebietes zu erreichen. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) weisen meist einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf auf, werden den erhöhten gestalterischen Anforderungen des Gebietes nicht gerecht und tragen so zu einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Vor allem Tankstellen bedingen zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, gerade auch zu abendlichen Ruhestunden.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Reinen Wohngebieten auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die GRZ von 0,4 bezieht sich hier auf bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten. Eine Überschreitung ist z.B. für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

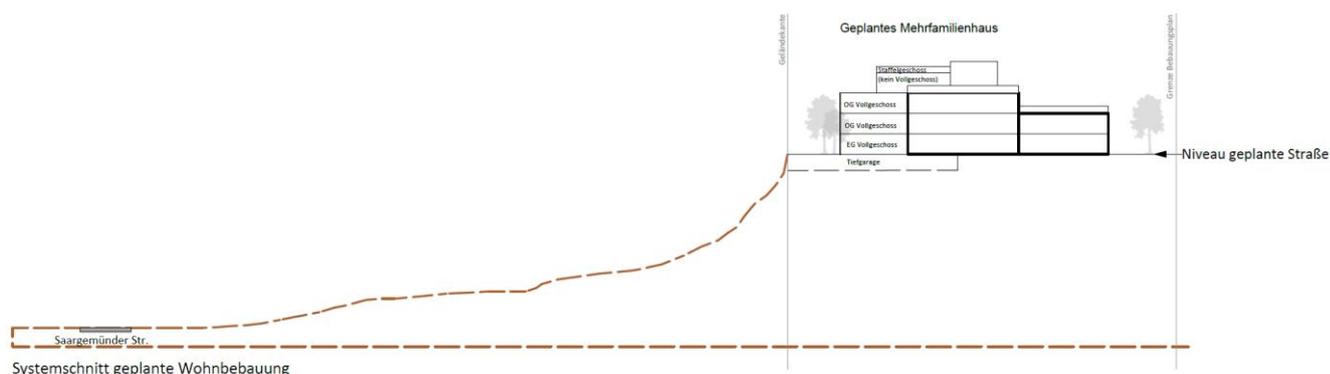
bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der zuvor genannten Grenzen bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wie folgt festgesetzt:

- WA: max. III Vollgeschosse
- WR1: max. II Vollgeschosse
- WR2: max. III Vollgeschosse (Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig)



Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- „Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich dient der Umsetzbarkeit von Bauvorhaben, die sich optisch in die umliegende Bebauung eingliedern. Die Festsetzung orientiert sich zudem an dem Vorhaben in einem Abschnitt Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren. Überdimensionierte Baukörper, die sich nicht in das Ortsbild einfügen, werden vermieden.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im Plangebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

WR1: GH max. = 8 m

WR2: GH max. = 12 m

WA: TH max. = 10 m

Die maximale Gebäudehöhe in den Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 wird ermittelt über das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages der Straßenachse der internen Erschließungsstraße (Verlängerung der Straße „Auf Lehen“) und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude).

Die maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA wird ermittelt über den Abstand zwischen der Oberkante der Straßenachse der Saargemünder Straße und der Schnittlinie zwischen der Außenwand des Gebäudes und der Unterkante der Dachfläche.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) und PV-Anlagen ist zulässig.

Erklärung/ Begründung

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden kann. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohngebäude entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird.

Grundsätzlich wird mit der Beschränkung der Bauhöhen das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Erklärung/ Begründung

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den Wohngebieten können gemäß der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50 m errichtet werden. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise und gewährleistet eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so angelegt, dass eine sinnvolle Grundstücksausnutzung möglich ist.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Westen über die Saargemünder Straße erschlossen.

Die interne Erschließung des östlichen Plangebietes erfolgt über einen Anschlusspunkt an der Straße „Auf Lehen“. Die geplante interne Erschließungsstraße bildet die zentrale, hangparallele Erschließung mit Wendeanlage als Abschluss.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll künftig überwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert werden.

ÖPNV

Das Wohngebiet verfügt über keinen unmittelbaren ÖPNV-Anschluss. Die nächste Bushaltestelle „Bübingen Feldstraße“ befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum westlichen Abschnitt des Plangebietes in der Saargemünder Straße.

Eine Haltestelle der Saarbahn befindet sich in ca. 1 km Entfernung (Bübingen Bahnhof).

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die straßenbegleitenden Fußwege der Saargemünder Straße und der Straße „Auf Lehen“ fußläufig erreichbar.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gemeinschaftsanlagen (z.B. Spiel- und Begegnungsplatz) sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Untergeordnete Räume sind in den Tiefgaragengeschossen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) festgelegt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Durch Verlängerung der jeweiligen Ortsnetzleitungen aus den angrenzenden Straßen ist eine Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Plangebietes gesichert.

5.6.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Stadt Saarbrücken. Zur Abwasserentsorgung im Plangebiet ist gem. den Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser herzustellen.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Erklärung / Begründung

Die Fläche soll dauerhaft von einer Überbauung freigehalten werden.

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

Festsetzung

Verwendung von Reptilienschutzzäunen (Vermeidungsmaßnahme)

Eine Kontrolle und ein Abfang von Individuen der Mauereidechse aus dem Gefahrenbereich eines Eingriffs ist durchzuführen. Der Gefahrenbereich ist für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Wiedereinwandern von Individuen zu sichern (Lenkungs- und Schutzzaun).

Ersatzquartiere für Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Kompensationsmaßnahmen)

Im Plangebiet sind folgende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

- Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- Ausbringung von Koloniekästen für Haussperlinge und Einzelnistkästen für den Star
- Anlage von Lebensraumelementen für Reptilien an geeigneten Stellen

M1: Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen

Die in den mit M1 gekennzeichneten Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und durch Neupflanzungen von Obstbaum-Hochstämmen zu ergänzen.

M2: Sicherung und Weiterentwicklung des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiese“ 6510

In den mit M2 gekennzeichneten Flächen sind die Lebensraumtypen 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu erhalten und zu schützen. Das Grünland ist hier extensiv zu bewirtschaften.

Erklärung / Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Arten- und Biotopschutz. Ohne entsprechende Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Maßnahmen festgesetzt, um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen, sodass eine Beeinträchtigung / Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer der betroffenen Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Die Artenschutzmaßnahmen sind entsprechend der Vorgaben im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umzusetzen (B-Plan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/ Im Spitzfeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Januar 2025):

„Fledermäuse

Insgesamt betrachtet wird die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen geschützten Lebensstätten (hier: potenzielle Ruhestätten einzelner Männchen) aufgrund der strukturellen Ausstattung des weiteren Umfeldes im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Dennoch muss vorhabensbezogen im Einzelfall vom Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ausgegangen werden.

Im Rahmen des Vorsorgeprinzips und zur Planungssicherheit erfolgt daher eine Kompensation hinsichtlich wegfallender Quartierpotenziale mittels im Umfeld zeitlich vorgezogen (CEF-Maßnahme) auszubringender Fledermauskästen. Um so auch kurzfristig vor Rodung bzw. Abriss die Verluste von Quartierpotenzial auszugleichen, werden je nach räumlicher Inanspruchnahme für jeden zu fällenden Baum mit Quartierpotenzial mind. 5 und für jedes Bauwerk / Gebäude mit Quartierpotenzial mind. 10 wartungsfreie Fledermausflachkästen vom Typ Schwegler 1FF oder vergleichbar, im näheren Umfeld an gut anzufliegenden Gebäuden oder Bäumen angebracht.

[...]

Brutvögel

Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten wird aufgrund der strukturellen Ausstattung des weiteren Umfeldes im räumlichen Zusammenhang für die häufigeren Arten gewahrt. Artenschutzrechtlich bedingte Kompensationsmaßnahmen erscheinen diesbezüglich für die anpassungsfähigen, ubiquitären und somit häufigeren Arten entbehrlich.

Für Star und Haussperling als konkret wertgebende Brutvogelarten (Rote Liste, Vogelschutzrichtlinie, Bundesartenschutzverordnung, EG-Verordnung) im Betrachtungsraum wird weitergehend eine einzelartbezogene Betrachtung erforderlich, da es hier je nach räumlicher Inanspruchnahme durch das Vorhaben zum Verlust vornehmlich der Fortpflanzungsstätte für die jeweilige Art kommt.

Für die Arten Star und Haussperling als Nischen- bzw. Halbhöhlen- und konkrete Höhlenbrüter sind bei der Planung gezielt künstliche Brutplätze an Gebäuden (Star und Haussperling) aber auch im Umfeld (etwa an Bäumen für den Star) anzubieten. Empfohlen werden an geeigneten Stellen vor Baubeginn artspezifisch sog. Koloniekästen für Haussperlinge sowie Einzelnistkästen für den

Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm). Je nach räumlicher Inanspruchnahme durch das Vorhaben und konkretem Verlust einer Fortpflanzungsstätte ist demnach die Zahl auszubringender Nistkästen durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen (für eine verlorengegangene Niststätte Kompensation mind. 1 : 5).

Für die übrigen festgestellten anpassungsfähigen, ubiquitären und somit häufigeren Brutvogelarten wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin gewahrt. Artenschutzrechtlich bedingte Kompensationsmaßnahmen erscheinen diesbezüglich entbehrlich und sind im Rahmen der Grünplanung zu berücksichtigen. Bäume und Sträucher im Betrachtungsraum sind weitestgehend zu erhalten.

[...]

Reptilien

Eine Kontrolle und ein Abfang von Individuen der Mauereidechse aus dem Gefahrenbereich eines Eingriffs ist also grundsätzlich durchzuführen. Eine Abfangaktion erfolgt dabei nach fachlichem Standard solange bis bei 5 aufeinanderfolgenden Begehungen keine Tiere mehr aufzufinden sind. Dann gilt die Fläche als „reptilienfrei“. (vgl. hierzu LAUFER et al. 2014). Der Gefahrenbereich ist für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Wiedereinwandern von Individuen zu sichern (Lenkungs- und Schutzzaun).

Der Abfang der Reptilien hat nach dem folgenden Plan zu erfolgen:

- 1. Die durch die Eidechsen jeweils besiedelte Eingriffsfläche wird zeitnah vor Aktivitätsbeginn „reptiliendicht“ abgezäunt. Der Schutzzaun besteht aus einem undurchsichtigen, witterungsbeständigen Polyestergewebe mit einer empfohlenen Höhe von 50 cm über Boden (LAUFER 2014) – wichtig ist, dass die Oberkante zur Seite außerhalb des Baufeldes hin umgebogen ist, um ein Überklettern bzw. Wieder-Reinklettern zu verhindern.*

Grund: Die bestehende Population ist nicht isoliert. Wenn also Tiere abgefangen werden, entstehen zunächst freie Reviere, die von außen wieder besetzt werden können. D.h. nur ein reptiliendichter Zaun kann eine stetige Einwanderung unterbinden. Der Abfang soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat überwiegend mit sog. Reptilienangeln oder mittels Schwammethode zu erfolgen, wenn sinnvoll auch per Handfang.

Ein (Wieder-)Einwandern von Individuen nach Entfernen der Folie in das Baufeld aus den zum Baufeld benachbarten Bereichen kann also durch einen Schutzzaun vermieden werden. Der Zaun wird dabei aber auch so konzipiert, dass die Tiere zwar aus dem Baufeld herauswandern können, aber nicht mehr in das Baufeld hinein. Um den nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche potenziell verbliebenen Eidechsen stets weiter zusätzlich auch die aktive Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, werden hierfür entlang des Zauns aufseiten der Eingriffsfläche im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen (Erdhaufen) angelegt, die ein Überklettern des Zauns erlauben. Der Reptilienzaun bleibt während der gesamten Bauarbeiten gegen ein Wiedereinwandern von außerhalb stehen. So kann die Dauer der Arbeiten flexibel gehandhabt werden bzw. es kann jederzeit eine Unterbrechung der Bauarbeiten erfolgen. Der Schutzzaun bleibt bis zur Beendigung der Bauarbeiten erhalten.

- 2. Vor Beginn des Abfangs wird die Eingriffsfläche beräumt, d.h. Säume, Ruderalfluren usw. werden gemäht (mit schonenden Methoden, z.B. Freischneider, um keine Eidechsen zu töten) und Versteckstrukturen werden soweit als möglich entfernt (z.B. Reisighaufen, Totholz, Einzelsteine usw.). Gehölze sind zunächst lediglich „auf den Stock zu setzen“ (vgl. Einschränkung in Kapitel 8.1 zum Freistellen einer Fläche: keine Rodung i.e.S.) mit Motorsäge, Astsäge oder Heckenschere (leichtem Gerät), krautige Bestände sind möglichst schonend mit dem Freischneider zu mähen – Astwerk und Mähgut sind ebenso wie weitere Versteckmöglichkeiten (ggf. Totholz, Bretter, Matten, Reifen o.ä.) aus der Fläche zu entfernen.*

Das Entfernen der Wurzelstöcke kann erst nach erfolgreichem Abfang der Reptilien erfolgen – ggf. dann auch im Rahmen der ersten Erdarbeiten zur Baumaßnahme!!!

- 3. Der Abfang hat möglichst unmittelbar ab frühen Frühjahr mit Aktivitätsbeginn der Tiere zu beginnen.*

Erfahrungsgemäß ist es allerdings nicht möglich alle Individuen abzufangen. In aller Regel befinden sich stets noch Tiere in unzugänglichen Verstecken und Rückzugsorten. Während der Bauarbeiten sollte daher weiterhin stets auf akuten Besatz mit Individuen bzw. Gelegen geachtet werden (ggf. weiterer Abfang durch ökologische Baubegleitung).

Im Betrachtungsraum wurde die Mauereidechse mit lediglich Einzeltieren einstrahlend festgestellt. Die ökologische Funktion der Lebensstätten wird aufgrund der im weiteren Umfeld vorhandene strukturellen Lebensraumausstattung insgesamt betrachtet im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt. Je nach räumlicher Inanspruchnahme durch das Vorhaben werden aber durch den Eingriff (Teil-)Lebensräume (z.B. Paarungs-, Eiablageplätze, Sommeraufenthalte, Überwinterungsräume) entwertet bzw. gänzlich zerstört.

Die Zerstörung der geschützten Lebensstätten ist je nach räumlicher Inanspruchnahme durch das Vorhaben durch Aufwertung und Neuanlage ökologisch funktionaler Flächen umfänglich auszugleichen (nicht zwingend als CEF-Maßnahme da die ökologische Funktion der Lebensstätten aufgrund der im weiteren Umfeld vorhandenen strukturellen Lebensraumausstattung insgesamt betrachtet im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt). Dies kann im Rahmen der Grünplanung erfolgen durch a) Einbau von Steinhaufen, -wällen oder -riegeln sowie b) Herstellung geeigneter Gabionen (nur bei möglicher Hinterfüllung mit Erdmaterial für die Mauereidechse nutzbar).

Zudem sollen Vegetationsbereiche gesichert und erweitert werden. So kann ein Teil des räumlich-funktionalen Ausgleichs für die Überplanung der geschützten Streuobstwiese auf dem Plateau im Osten bereits im Plangebiet geleistet werden.

5.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe von 10 cm). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar. Bei der Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung sind geringere Substrathöhen als 10 cm zulässig.

Erklärung / Begründung

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Die private Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes bleibt dauerhaft als Freifläche ohne Bebauung erhalten.

Darüber hinaus ist die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken zu beachten.

5.7.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzung

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Entwicklung von Streuobstwiesen

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs der Parzelle 134/10 in Flur 4 der Gemarkung Bübingen sind insgesamt 550 m² Wiesen trockener Standorte mit Streuobstbäumen zu bepflanzen.

Die Obstbaum-Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 1,80 m und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 15 Abs. 4 BNatSchG), indem Entwicklungs- und Erhaltungsschnitte durchgeführt werden. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss 8-10 m betragen. Für die Obstbaumpflanzung sind Arten der „Streuobstliste“ des Verbands der Gartenbauvereine Saarland-Pfalz e. V. oder bekannte, lokale Sorten zu verwenden. Nicht anwachsende oder absterbende Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art und Größe zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Wild- und Viehverbiss zu schützen und durch einen Pfahl und Anbindeseil zu sichern. Zusätzlich ist ein Frostschutzanstrich oder eine Schilfrohrmatte zum Schutz des Stammes vor Frostrissen anzubringen.

In der Fläche ist die Wiese des Lebensraumtyps 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie zu erhalten und zu schützen. Das Grünland ist hier extensiv zu bewirtschaften.

Erklärung / Begründung

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Streuobstwiese als geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatschG bei der Bestandskartierung erfasst. Die Größe der Streuobstwiese beträgt ca. 2.550 m².

Aufgrund der Bestimmungen des Naturschutzrechts muss für die Inanspruchnahme des geschützten Biotops eine Ausnahmegenehmigung erwirkt und ein funktionaler Ausgleich im Verhältnis 1:1 geschaffen werden.

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.

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 Flur 4 der Gemarkung Bübingen erbracht werden.

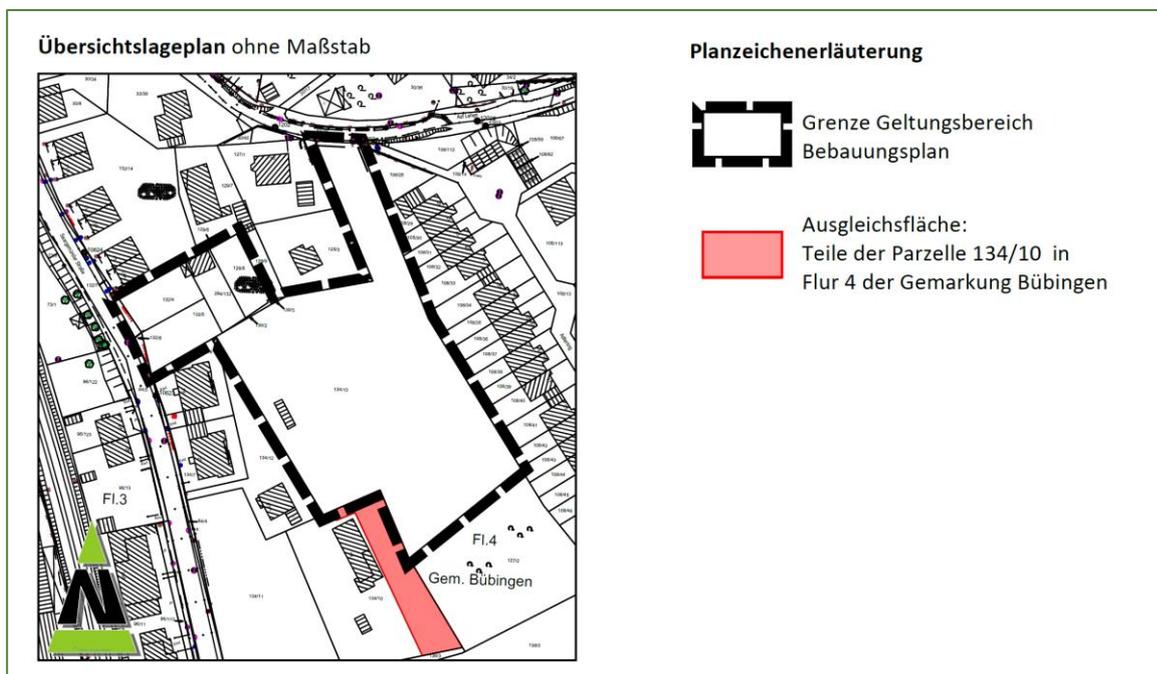


Abbildung 29: Lage der Ausgleichsflächen

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche setzt sich der Hang strukturell ähnlich fort, wie die angrenzenden Bereiche innerhalb des Plangebietes, 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 30 und 31: Wiese trockener Standorte (ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Entwicklung der Streuobstwiese erfolgt durch Erst- und Folgemaßnahmen wie folgt:

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.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Der vorhandene FFH-Lebensraumtyp ist zu erhalten.

5.8 HINWEISE

5.8.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

5.8.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.8.3 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.8.4 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bei Rodungsarbeiten sind, um die artenschutzrechtlichen Vorschriften (insb. §§ 19 u. 44) des BNatSchG einzuhalten, im Vorfeld der Rodung von Bäumen und/oder Hecken diese Strukturen auf das Vorhandensein (auch aktuell unbesetzter) Fortpflanzungsstätten besonders u./o. streng

geschützter Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG zu überprüfen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Kann eine Fällung von einzelnen Laubbäumen mit Quartierpotenzial vorhabensbezogen nicht vermieden werden, so sollte dies, damit diese nicht durch Einzeltiere im Tagesquartier besetzt sind, innerhalb der Wintermonate mit sicherem Frost (Januar bis Ende Februar) vorgenommen werden. Ist der vorgenannte Zeitraum nicht einzuhalten (grundsätzlich gesetzliche Rodungszeit von 01. Oktober und Ende Februar beachten), wird mit Fällung eine ergänzende Kontrolle von Rindenspalten, Höhlungen bzw. potenziell nutzbarer Quartiere auf Besatz durchgeführt. Da sich die Höhlungen teilweise in nicht konkret erreichbarer Höhe befinden, werden diese ggf. unmittelbar am Boden nach Fällung des jeweiligen Höhlenbaumes gesichtet. Tagesquartiere auch im Gebäude sind nicht auszuschließen. Die Abrissarbeiten von Gebäuden sind daher vorzugsweise im Winterhalbjahr umzusetzen. Ist der genannte Zeitraum nicht einzuhalten, können die Abrissarbeiten wegen gebäudebrütender Vogelarten alternativ im Zeitraum zwischen Mitte August (Ende der Brutzeit) und Ende Februar (Beginn der Brutzeit) durchgeführt werden. Ansonsten sind die jeweiligen Gebäudestrukturen im Vorfeld eines Abrisses stets erneut zu kontrollieren und eine Freigabe zum Abriss im Einzelfall zu prüfen.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin und sich nicht übermäßig aufheizende geschlossene Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel zu verwenden - insbesondere auf Flächen im Übergang zum unbebauten Außenbereich.

Die Ausleuchtung der Flächen muss auf das zur Funktionserfüllung notwendige minimale Maß begrenzt werden. Dauer und Intensität der Beleuchtung sollten durch den Einbau von Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern oder auch durch Zeitschaltuhren weiter minimiert werden.

Im Übrigen ist planungsbezogen allgemein betrachtet stets „fledermausfreundliches“ Licht zu verwenden. Um Falleneffekte für die Insektenfauna zu vermeiden, sollten Beleuchtungen nur punktuell und mit solchen Leuchtmitteln versehen werden, die keinen anziehenden Effekt auf Insekten ausüben. Hierzu sollten die Richtlinien von Eurobats zu Beleuchtungen umgesetzt werden (EUROBATS 2018).

Alle zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten durchzuführenden Maßnahmen sind zu begleiten (z.B. Reptilienschutzmaßnahmen, Baufeldräumung,) und dokumentieren.

Bei der Erschließung des Baugebietes und bei der Herstellung von externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch fachkompetentes Personal sicherzustellen (ökologische Baubegleitung), dass die bauausführenden Firmen nicht gegen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verstoßen und die Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden. Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist vor Beginn aller Arbeiten (Erdarbeiten u.ä bis spätestens einen Monat vor Maßnahmenbeginn zu beauftragen und der Naturschutzbehörde (LUA, FB 3.1) anzuzeigen. Die Baubegleitung hat die Bauarbeiten zu beaufsichtigen und ist weisungsbefugt. Die einzelnen Schritte der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind fortlaufend zu dokumentieren (Fotos, Berichte). Die Dokumentationen sind dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), Fachbereich Naturschutz, per E-Mail (lua@lua.saarland.de) und unverzüglich nach Abschluss der einzelnen Maßnahmenabschnitte zur Verfügung zu stellen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Landeshauptstadt Saarbrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf‘m Forstberg/Im Spitzfeld“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der Bebauungsplan im Osten Reine Wohngebiete festsetzt, in dem nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird. Auch das Allgemeine Wohngebiet an der Saargemünder Straße fügt sich in die Umgebungsnutzung ein.

Die geplanten Wohngebiete sind auf nahezu allen Seiten von Wohnnutzungen umgeben, von denen keine beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Die im Gebiet geplanten großzügigen Grünflächen wirken sich positiv auf das Wohnempfinden der Anwohner aus.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich bieten darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da z.B. hohe Fahrgeschwindigkeiten vermieden werden können.

Durch die unmittelbare Ableitung auf die Haupteerschließungsachsen wird die damit verbundene zusätzliche Lärmbelastung für ein Wohngebiet dieser Größe auf einem verträglichen Niveau gehalten. Über die Straße „Auf Lehen“ wird der Gesamtverkehr direkt zum Anschlusspunkt an die Saargemünder Straße und an das überörtliche Verkehrsnetz geführt.

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Mit den angebotenen Wohnungen des Plangebietes in relativer Nähe zur Innenstadt deckt er einen Wohnraumbedarf, der in Saarbrücken stark nachgefragt wird, aber in Innenstadtnähe meist nicht mehr problemlos realisiert werden kann.

Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf Baukultur und Denkmalschutz

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Um diesen Belangen gerecht zu werden, trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen (u.a. Bauweise, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude etc.) um ein homogenes städtebauliches Bild zu erreichen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirken zum Beispiel die Festsetzungen zur Gebäudehöhe dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Durch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Erschließung der Wohngebiete 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.

Wie bereits oben erwähnt, sind von den anlagenbedingten Auswirkungen primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Diese werden infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage der Gebäude, Stellplätze sowie entsprechenden Nebenflächen zu einem großen Teil überformt und zerstört werden.

Hierbei handelt es sich um Biotope mit mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturschutz. Die höherwertigen Biotope sind nach § 30 BNatSchG geschützt (Streuobstwiese) oder weisen den Charakter eines FFH-Lebensraumtyps auf (Wiese frischer Standorte).

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen wird allerdings versucht, die Auswirkungen des Eingriffs auf die Arten und Biotope im Plangebiet zu minimieren. Insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB zielen auf die Eingrünung der Wohngebiete aus.

Zusätzlich sind externe Ausgleichsmaßnahmen geplant, welche dem zum räumlich-funktional Ausgleich für das geschützte Biotop des Plangebiets sowie den verloren gehenden FFH-Lebensraumtyp dienen.

Die Auswirkungen der Planung auf Boden, Grundwasser und Klima werden infolge der Reduzierung des Versiegelungsgrades durch grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB reduziert. Auf einem Teil der Fläche bleiben somit die ökologischen Funktionen der Schutzgüter für den Boden, Wasser und Klimahaushalt in ihren bisherigen Ausprägungen erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Grundwasser als mittel einzustufen, erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben werden vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind unter Berücksichtigung der vorgesehen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes lediglich als maximal mittel einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dies ist zwar beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall, allerdings ist ein funktionaler Ausgleich für die Überplanung der Streuobstwiese zu erbringen.

6.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP), unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hier nach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie bereits oben dargestellt, wird das Plangebiet bereits zum Großteil von Wiesenflächen und Gehölzen eingenommen. Insgesamt kommt dem Plangebiet eine mittlere bis höhere Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz zu.

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen (B-Plan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/ Im Spitzfeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Januar 2025):

„Nachfolgende Arten [unterliegen]einer artenschutzrechtlichen Betrachtung:

- *Fledermäuse insgesamt; davon vorrangig die auftretenden Arten:*
 - *Breitflügelfledermaus*
 - *Zwergfledermaus*

- *Avifauna insgesamt; davon vorrangig die Brutvogelart:*
 - *Star*
 - *Haussperling*
- *Mauereidechse*

Die nach § 44 BNatSchG europäisch streng geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle heimischen europäischen Vogelarten) sind weitergehend im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Betrachtung von vorhabensbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. weitestgehenden Minimierung einschlägiger Verbotstatbestände zu behandeln (vgl. Kapitel 2). Alle weiteren Arten(-gruppen) (z. B. besonders geschützte oder national streng geschützte Arten, Rote Liste-Arten) sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Für die betroffenen Arten(-gruppen) der (Brut-)Vögel und Mauereidechse werden Maßnahmen dargestellt, welche das baubedingte Tötungsrisiko i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG sowie erhebliche Störungen i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG vermeiden können. Die i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen geschützten Lebensstätten bleibt auch bei Umsetzung entsprechender (CEF-)Maßnahmen für die Arten(-gruppen) im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt.

Zusammenfassend ist durch die im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Zugriffsverbote i.S.d. § 44 BNatSchG mehr auszugehen. Insgesamt kann damit festgehalten werden, dass wenn die beschriebene Maßnahme rechtzeitig und ordnungsgemäß umgesetzt werden, es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kommt.“

Die Vermeidungs- Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden durch den Bebauungsplan umgesetzt (siehe Kapitel 5.7.2)

Weitere streng geschützte **Säugetierarten** wie Biber, Haselmaus, Luchs und Wildkatze sowie streng geschützte Arten der **Amphibien** oder **Libellen** sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

*„Es wurden im Betrachtungsraum insgesamt 23 **Tagfalterarten** ermittelt. Europäisch streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie; Großer Feuerfalter, Wiesenknopf-Ameisenbläulinge) wurden nicht festgestellt. [...]*

*Unter den tagaktiven **Nachtfaltern** wurden keine planungsrelevanten Zielarten (Spanische Flagge, Nachtkerzenschwärmer) nachgewiesen. [...]*

Es wurden im Betrachtungsraum insgesamt 12 Heuschreckenarten ermittelt. Gemäß § 44 BNatSchG europäisch streng geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kommen nicht vor.“ (B-Plan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/ Im Spitzenfeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsökologie GbR H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, Januar 2025):

Nach Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

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. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen liegen durch die Planung nicht vor, der vorhandene Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie (FFH-LRT) bleibt vollständig erhalten.

Für die Überplanung des geschützten Biotops (Streuobstwiese) ist ein räumlich-funktionaler Ausgleich herzustellen.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist, wie beschrieben, sichergestellt.

Durch das Vorhaben entstehen ca. 8 Baugrundstücke, wobei die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet WR2 auch den Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten ermöglichen.

Der Mehrverkehr, der durch die Anwohner im Allgemeinen Wohngebiet entstehen wird, kann direkt über die Saargemünder Straße abgeführt werden. Hier ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Verkehrs zu erwarten.

Um die Reinen Wohngebiete auf dem östlichen Plateau zu erschließen, muss eine neue Erschließungsstraße angelegt werden. Der Verkehr wird von hier aus über die Straße „Auf Lehen“ und die Saargemünder Straße abgeführt.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss bzw. die Immissionssituation sind durch die Erschließung des Wohngebietes nicht zu erwarten.

6.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des Bedarfs der Landeshauptstadt Saarbrücken.
- Der Aufwand zur Erschließung des Wohngebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.
- Aufgrund seiner innerörtlichen Lage mit geringen Entfernungen zu verschiedensten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgungsinfrastruktur besitzt das Planungsgebiet gute Standortqualitäten.
- Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt großer Teile des Baumbestandes als stadt- und landschaftsbildprägende Grünstrukturen vor.

6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ sprechen.

6.3 FAZIT

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 481.11.01 Änderung „Auf'm Forstberg/Im Spitzfeld“ überwiegen, kommt die Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis den genannten Bebauungsplan zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 19.08.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale

7 ANHANG

7.1 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTPRÜFUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 14.05.2025).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportalsaarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 14.05.2025)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportalsaarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportalsaarland-SL-2020&WMC=2988 (Stand: 14.05.2025)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (17) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (18) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.