

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Landeshauptstadt Saarbrücken

Bebauungsplan Nr. 441.16.00

„Gewerbegebiet südlich Ensheim“

Begründung

Verfahrensstand:

Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“

Bearbeitet im Auftrag der

HAN Zweite Projekt GmbH
Leipzigstr. 12b
55411 Bingen (Rhein)



In Zusammenarbeit mit der

Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
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:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
M.Sc. Sara Morreale

Stand: **11.11.2025**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u>	<u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1	Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Bereich des Bezirks Halberg	1
1.1.2	Etablierung eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt als atypischer Fall	2
1.1.3	Etablierung eines Gewerbegebietes im Umfeld des geplanten Marktes	3
<u>1.2</u>	<u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>3</u>
1.2.1	Untersuchte Planungsalternativen	3
1.2.2	Gründe für den Standort an der Eschringer Straße	5
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>6</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
<u>3.1</u>	<u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>7</u>
<u>3.2</u>	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>7</u>
<u>3.3</u>	<u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>8</u>
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	9
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	9
<u>4.2</u>	<u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>11</u>
<u>4.3</u>	<u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>11</u>
4.3.1	Immissionsschutz	11
<u>4.4</u>	<u>VERWENDETE FACHGUTACHTEN</u>	<u>12</u>
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>13</u>
<u>5.1</u>	<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG</u>	<u>13</u>
5.1.1	Gewerbegebiete 1 und 2 (§ 8 BauNVO)	13
<u>5.2</u>	<u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>17</u>
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	17
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	18
<u>5.3</u>	<u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>20</u>

5.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)	21
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	24
5.6.3	Abwasser/ Entwässerung	24
5.6.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes	25
5.7	GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG	26
5.7.1	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
5.7.2	Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	27
5.7.3	Zuordnungsfestsetzung – Ökologischer Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG	32
5.8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)	34
5.8.1	Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung	34
5.8.2	Werbeanlagen	34
5.9	HINWEISE	35
5.9.1	Baumpflanzungen	35
5.9.2	Baumschutzsatzung	36
5.9.3	Einhaltung der Grenzabstände	36
5.9.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	36
5.9.5	Bodendenkmäler	36
5.9.6	DIN-Normen	36
5.9.7	Vegetationsschutz	36
5.9.8	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	36
5.9.9	Insektenfreundliche Beleuchtung	36
5.9.10	Artenschutzrechtliche Hinweise	36
5.9.11	Ökologische Baubegleitung	37
5.9.12	Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (SDSchG)	37
5.9.13	Energieversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien	37
5.9.14	Bauschutzbereich des Flughafens Saarbrücken und Luftfahrthindernissen gemäß LuftVG	38
5.9.15	Bestehenden Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken	38
5.9.16	Vorhandenen LWL-Erdkabeltrasse entlang der Eschringer Straße	38
5.9.17	Nachhaltiges Bauen	38

5.9.18	Unzulässigen Gestaltung von Schottergärten	39
6	UMWELTBERICHT	39
6.1	Einleitung	39
6.1.1	Angaben zum Standort	39
6.1.2	Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	39
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	41
6.1.4	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	41
6.1.5	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	42
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	43
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	43
6.2.2	Naturraum und Relief	43
6.2.3	Geologie und Böden	43
6.2.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	46
6.2.5	Klima und Lufthygiene	46
6.2.6	Arten und Biotope	47
6.2.7	Immissionssituation	53
6.2.8	Kultur- und Sachgüter	54
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	54
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	54
6.4.1	Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans	55
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	57
6.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	57
6.5.2	Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – Artenschutzrechtliche Vorprüfung	60
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	63
6.5.4	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	63
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	64
6.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	64
6.7	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	66
6.8	Prüfung von Planungsalternativen	66
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	66
6.10	Zusammenfassung	67
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	67
7.1	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	67
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	67
7.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	67

7.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	67
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	68
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	69
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	69
7.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	69

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS 69

7.3 FAZIT 70

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Halberg	2
Abbildung 2: Lage der geprüften Alternativstandorte.....	5
Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	7
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“	8
Abbildung 5: LEP Umwelt (Auszug)	9
Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP	11
Abbildung 7: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)....	43
Abbildung 8: Auszug aus der Geologischen Karte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes).....	44
Abbildung 9: Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes).....	45
Abbildung 10: Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse	47
Abbildung 11: Bioploptypenplan	48
Abbildung 12 und 13: Blühstreifen im Osten (links) und verbrachter Blühstreifen (rechts) im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT)	48
Abbildung 14 und 15: Feldgehölz im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT)	49
Abbildung 16 und 17: baumreihe im Osten (links) und Baumreihe im Norden (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT)	50
Abbildung 18 - 20: Wiesen im Norden (links oben), in der Mitte des Plangebietes (rechts oben) und im Süden (unten) des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT).....	51
Abbildung 21: Eschringer Straße mit Gehweg und Beleuchtung (Foto: ARGUS CONCEPT)	51

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ gefasst.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als atypischer Fall innerhalb eines Gewerbegebietes sowie weiterer gewerblicher Nutzungen im Umfeld des geplanten Marktes geschaffen werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Bereich des Bezirks Halberg

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken¹ führt zur Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg aus:

Die Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg ist aus rein quantitativer Sicht sehr gut aufgestellt. Eine Zentralität von insgesamt 1,07 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestätigt die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk von 0,5 m² Verkaufsfläche/Einwohner, die sowohl über dem gesamtstädtischen Wert von 0,46 m² Verkaufsfläche/Einwohner als auch über dem Bundesdurchschnitt von 0,40 - 0,45 m² Verkaufsfläche/Einwohner liegt.

Im Hinblick auf die strukturelle Situation kann festgestellt werden, dass innerhalb des Stadtbezirkes Halberg ein SB-Warenhaus, zwei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter bestehen, welche durch kleine Lebensmittelläden, kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe ergänzt werden.

In einer räumlichen Betrachtung zeigt sich, dass sich das Nahversorgungsnetz im Stadtbezirk Halberg im Wesentlichen auf den westlichen Bereich konzentriert und durch wohnsiedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte gestützt wird. Dazu zählen der Nahversorgungsstandort in Bübingen, der neben einem Lebensmittelvollsortimenter ergänzende nahversorgungsrelevante Angebote aufweist, und der solitäre Lebensmittelmarkt an der Saarbrücker Straße (Edeka). Darüber hinaus ist insbesondere am Standort des SB-Warenhauses Globus eine kritisch zu bewertende Angebotskonzentration in wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Lage zu beobachten, die aufgrund ihrer Lage nur einen untergeordneten Beitrag zur wohnungsnahen Nahversorgung leisten kann.

Legt man eine Distanz von 600 m für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu Grunde, ergeben sich in vielen Teilen des Stadtbezirkes – zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar – März 2023) - räumliche Defizite für die wohnungsnah Versorgung mit Lebensmitteln. Besonders hervorzuheben ist dabei der östliche Bereich mit den Stadtteilen Bischmisheim, Ensheim und Eschringen, wo ein erheblicher Teil der Bevölkerung räumlich unterversorgt ist (insgesamt rund 8.550 Einwohner).

¹ Einzelhandelskonzept 2023 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Markt 5, 44137 Dortmund)

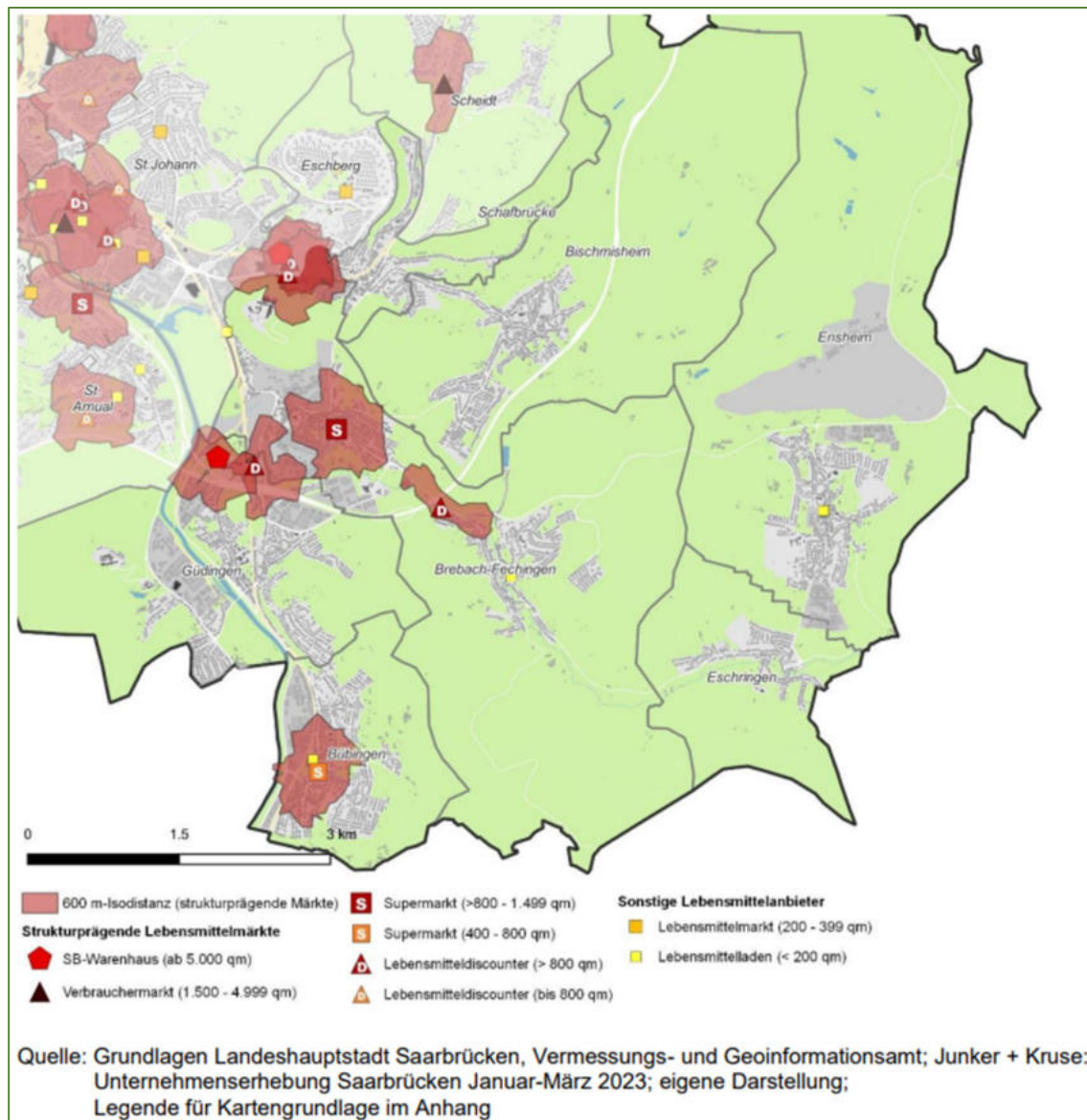


Abbildung 1: Grundversorgungssituation im Stadtbezirk Halberg

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Landeshauptstadt Saarbrücken, dem zukünftigen Betreiber des Marktes einen zeitgemäßen Neubau zu ermöglichen und einen neuen Lebensmittelstandort zu entwickeln.

1.1.2 Etablierung eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt als atypischer Fall

Im Vorfeld der Planung wurde seitens des Vorhabenträgers eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Landeshauptstadt Saarbrücken erstellt, in der auch untersucht wurde, ob Anhaltspunkte für eine sog. atypische Fallgestaltung (Atypik) vorliegen, durch die nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Regelvermutung im konkreten Einzelfall widerlegt werden kann.

Dieses Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

1. **Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente:** Der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt deutlich weniger als 10 %. Über 95 % der Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) gewidmet.

2. **Verkehrliche Auswirkungen:** Das Vorhaben hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen und entlastet durch die wohnortnahe Versorgung sogar den Verkehr in der Region.
3. **Städtebauliche Integration:** Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohnbebauung. Eine vorab durchgeführte Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Durch seine Scharnierlage zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen eignet sich der Standort als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile
4. **Sicherung der Nahversorgung:** Der Edeka-Markt schließt eine bestehende Versorgungslücke, da in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen derzeit keine ausreichende Nahversorgung besteht. 93 % des erwarteten Umsatzes stammen aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet.

Das Gutachten kommt folglich zu dem Schluss, dass alle Kriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt sind. Damit kann die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden, was die Ansiedlung des Marktes auch ohne Ausweisung eines Sondergebietes ermöglicht.

1.1.3 Etablierung eines Gewerbegebietes im Umfeld des geplanten Marktes

Im Umfeld des geplanten Marktes stehen weitere Flächen für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Hier soll daher ein Gewerbegebiet entwickelt werden, mit dem städtebaulichen Ziel Synergieeffekte des Lebensmittelmarktes zu nutzen, da durch die räumliche Nähe die Attraktivität des Standortes für weitere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe steigt, die von der Kundenfrequenz des Lebensmittelmarktes profitieren können und damit das Quartier beleben.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Untersuchte Planungsalternativen

Aufgrund der bekannten und oben beschriebenen Versorgungslücke in den östlichen Bereichen des Stadtbezirks Halberg wurde seitens der Landeshauptstadt eine detaillierte Standortanalyse² zur Planung eines Lebensmittelmarktes für die Saarbrücker Stadtteile Ensheim und Eschringen durchgeführt.

Die Analyse bewertet mehrere Standorte, die hinsichtlich Lage, Verfügbarkeit, Anbindung und eventuellen Konflikten mit der umgebenden Bebauung untersucht wurden. Die wichtigsten Standorte und ihre Vor- und Nachteile sind:

- **Flughafenstraße (Norden Ensheim)**
 - Vorteile: Einfache Erschließung, wenig Baumfällarbeiten, städtebaulich ansprechend.
 - Nachteile: Randlage, geringer Einfluss auf die Versorgung Eschringens, erhöhter Verkehr.
 - Bewertung: Standort als nicht ideal eingestuft, da er vor allem Ensheim bedient.
- **St. Ingberter Straße (Norden Ensheim)**
 - Vorteile: Hauptsächlich städtischer Besitz, einfache Erschließung, keine Lärmbelästigung für Wohnnutzung.

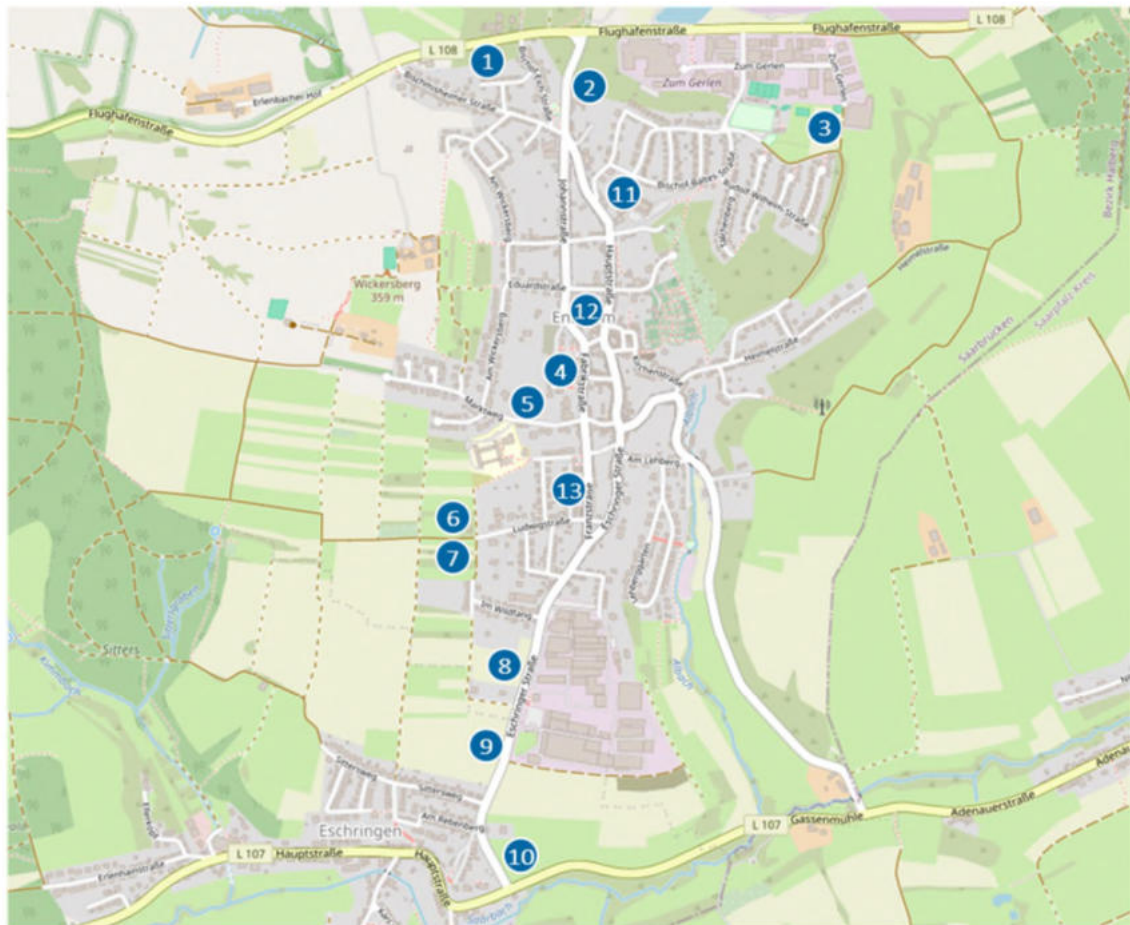
² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Ensheim (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg)

- Nachteile: Randlage, notwendige Rodung der Grünfläche, erhöhte Verkehrsbelastung.
- Bewertung: Ähnlich wie Standort Flughafenstraße; nicht ideal.
- **Zum Gerlen (Nordosten Ensheim)**
 - Vorteile: Keine Baumfällungen, verkehrsgünstige Erschließung über Gewerbegebiet.
 - Nachteile: Entfernung zur Wohnbebauung, zusätzlicher Verkehr in Wohngebieten.
 - Bewertung: Aufgrund isolierter Lage als weniger geeignet eingestuft.
- **Fabrikstraße (Zentrum Ensheim)**
 - Vorteile: Zentrale Lage, gut geeignet als Mischgebiet.
 - Nachteile: Denkmalgeschütztes Gebäude, Nutzungskonzept müsste geändert werden.
 - Bewertung: Zentrale Lage macht ihn attraktiv, jedoch durch begrenzte Flächengröße und aktuelle Nutzung weniger realistisch.
- **Marktweg (Zentral Ensheim)**
 - Vorteile: Zentrale Lage, Bebauung entlang der Straße möglich.
 - Nachteile: Schmale Straßenführung, Lärmbelastung für Anwohner.
 - Bewertung: Trotz zentraler Lage problematisch aufgrund der Nutzungskonflikte und Eigentümerstruktur.
- **Ludwigstraße Nord und Süd (Südwesten Ensheim)**
 - Vorteile: Straßenbegleitende Bebauung möglich.
 - Nachteile: Ortsrandlage, viele Eigentümer.
 - Bewertung: Lage und Eigentümerstruktur machen beide Varianten wenig attraktiv.
- **Eschringer Straße 1 und 2 (Zwischen Ensheim und Eschringen)**
 - Vorteile: Gute Lage zur Versorgung beider Stadtteile, straßenbegleitende Bebauung möglich.
 - Nachteile: Hohe Anzahl privater Eigentümer, Fläche muss umgewidmet werden (aktuell Landwirtschaft).
 - Bewertung: Trotz Herausforderung bei Eigentümerstruktur als beste Option für langfristige Versorgung gesehen.
- **Weitere Standorte (z. B. Eschringen, ehemalige Mehrzweckhalle)**
 - Vorteile/Nachteile: Meist begrenzte Fläche, schwierige topographische Gegebenheiten oder Nutzungskonflikte.
 - Bewertung: Ungeeignet aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit oder schwer umzusetzender Standortbedingungen.

Fazit:

Die Standorte an der Eschringer Straße werden aufgrund ihrer Lage als beste Optionen angesehen, da sie beide Stadtteile versorgen könnten. Die große Anzahl privater Eigentümer und notwendige Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen stellen jedoch große Hindernisse dar. Alternative Standorte im Zentrum von Ensheim sind zwar zentral, aber aufgrund von Nutzungskonflikten, zu kleiner Fläche oder bestehender Gebäude eher ungeeignet.

Da es einem Projektentwickler nun gelungen ist, in dem am besten geeigneten Bereich, Grundstücke im erforderlichen Umfang zu sichern, entfällt der Nachteil aufgrund der Eigentumsverhältnisse.



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Abbildung 2: Lage der geprüften Alternativstandorte

1.2.2 Gründe für den Standort an der Eschringer Straße

Folgende wesentlichen Eigenschaften sprechen für den Standort an der Eschringer Straße:

- dezentrale Lage des Stadtteils, rd. 7 – 8 km vom nächstgelegenen Versorgungsstandorten bzw. rd. 12 – 13 km vom Hauptzentrum (Innenstadt) entfernt
- ausreichendes Bevölkerungspotenzial für einen Lebensmittelmarkt (ca. 4.644 Einwohner in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen, davon ca. 3.444 Einwohner in Ensheim)
- Grundstückseigenschaften (ausreichende Flächengröße für den Neubau eines Lebensmittelmarkt inkl. erforderlicher Stellplatzzahl, gute Exposition, leichter Geländeanstieg)
- gute Pkw-Erreichbarkeit (Standort liegt in einer Scharnierlage zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen direkt an der Ortsdurchfahrt)
- ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Brückstraße“) in fußläufiger Distanz
- topografische Bedingungen wirken einschränkend auf die fußläufige Erreichbarkeit
- Ortsrandlage (Alternativstandorte in zentraler, integrierter Lage sind nicht vorhanden)
- Solitärstandort; Lage abseits überörtlicher Verkehrsachsen lässt nicht auf ein größeres Streukundenpotenzial schließen.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 172). Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die §§ 1 bis 13a BauGB sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Seit der BauGB-Novelle 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht durchzuführen. Diese Prüfung bezieht sich auf die Auswirkungen des Bebauungsplans nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB).

Im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29. April 2025 bis zum 28. Mai 2025 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert („Scoping-Verfahren“). Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in den Tabellenwerken der TÖB- und VIS-Beteiligung dokumentiert (Stand 05.10.2025).

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens erfolgten folgende wesentliche Ergänzungen und Anpassungen an den Planunterlagen:

- Ergänzung der Umweltprüfung: Aufnahme der *Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung* (saP) des Büros MILVUS GmbH (Stand 30.09.2025). Diese bestätigte, dass keine planungsrelevanten Brutvogel-, Reptilien-, Haselmaus- oder Tagfalterarten betroffen sind und somit keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG vorliegen.
- Ergänzung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beträgt das ökologische Defizit 77.265 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt über die Ökokontomaßnahme „*Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim*“ der Naturlandstiftung Saar – Ökoflächenmanagement GmbH, die gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG dem Bebauungsplan zugeordnet wurde.
- Einbindung weiterer Fachaspekte: Ergänzung der Planunterlagen um Hinweise zum vorsorgenden Boden- und Gewässerschutz (§ 49a SWG), zum Denkmalschutz gemäß §§ 8 und 10 SDSchG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz) sowie zur ökologischen Baubegleitung.
- Klimaschutz und Energie: Umsetzung der Vorgaben nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB durch Festsetzungen zu Dachbegrünung, PV-Pflicht („PV-ready“) und nachhaltigem Bauen.
- Planänderungen infolge der Beteiligung: geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereichs im Osten, Präzisierung der Grün- und Eingrünungsfestsetzungen (M1, P1 – P5) sowie Aufnahme zusätzlicher Hinweise zum Schutz von Arten, Boden, Wasser und Klima.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Landeshauptstadt Saarbrücken handelt dabei unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Vorschriften der BauNVO, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Saarländischen Wassergesetzes (SWG), des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) sowie der einschlägigen Fachgesetze.

Ein vollständiger Überblick über den bisherigen Verfahrensverlauf (inklusive Scoping-, Beteiligungs- und Anpassungsschritte) ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Ensheim (Bebauung „Im Wildfang“), westlich der Eschringer Straße sowie des Betriebsgeländes der Fa. Brück.

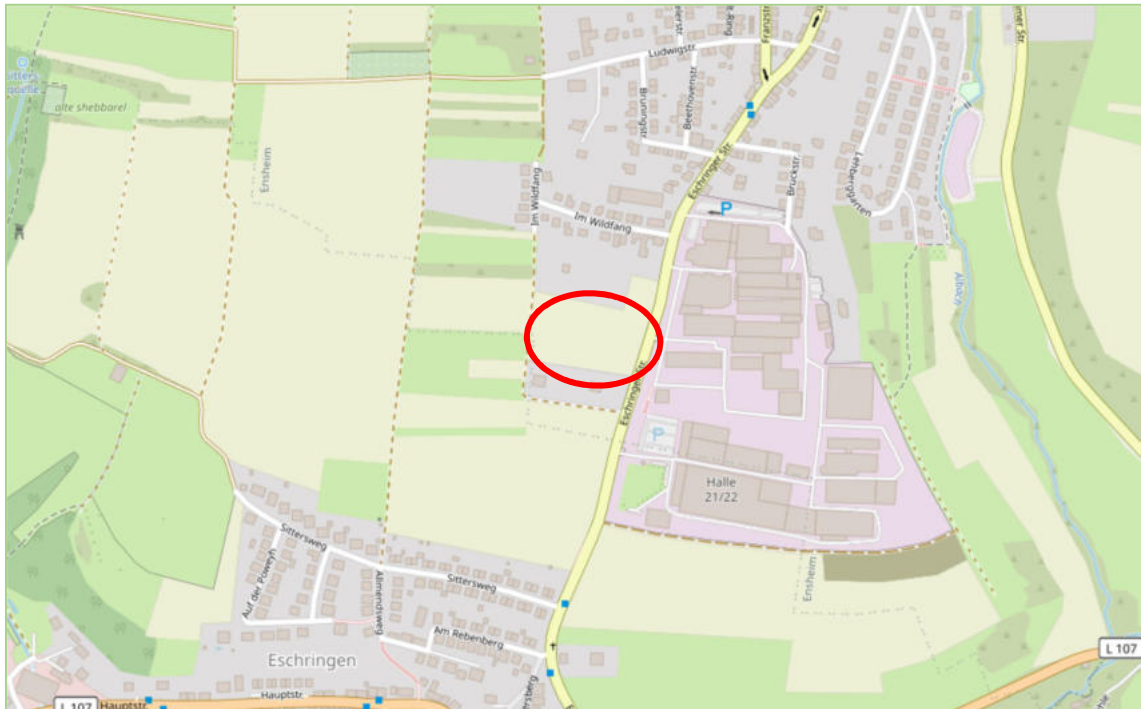


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Das Planungsgebiet liegt an einem in Richtung süden exponierten Hang und erstreckt sich hier auf einer Höhe zwischen 276 und 280 m über NN. Das durchschnittliche Gefälle der Fläche liegt bei ca. 5%.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ umfasst folgende Parzellen im Bereich der Flurbezeichnung „In den Wildfang“ (Flur 14) der Gemarkung Ensheim.

- 3474, 3474/2, 3475, 3476, 3477, 3478, 3478/2, 3479, 3480, 3481, 3509/3, 3509/5, 3509/10, 3510/2, 3510/3 (teilweise), 3512/1, 3512/2 (teilweise).

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke entlang der Straße „Im Wildfang“
- Im Osten: durch die hier verlaufende Eschringer Straße
- Im Süden: durch die Grundstücksgrenze der Eschringer Straße 70 (hier: Institut für tiergestützte Ausbildung Therapie – ITAT)

- Im Westen: durch einen hier verlaufenden Feldwirtschaftsweg, der um das Gelände des ITAT herumführt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gebiet ist dabei großflächig von einem Mosaik aus Blühstreifen / Ackerbrachen mit verschiedenen Blühpflanzen, Gräsern und Ackerwildkräutern sowie gräserdominierten Mähwiesen bedeckt. Im Süden gibt es ein größeres Feldgehölz. Baumreihen entlang der Eschringer Straße im Osten und im Norden bestehen überwiegend aus Obstbäumen.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Nördlich des Plangebietes befinden sich die Hausgärten der Straße „Im Wildfang“. Hier beginnt auch die Ortslage von Ensheim.
- Östlich des Plangebietes liegt das Firmengelände der Fa. Brück.
- Südlich des Plangebietes ist das eingefriedete Gelände des Institutes für tiergestützte Ausbildung Therapie – ITAT gelegen. Jenseits des ITAT setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung bis zur Ortslage Eschringen fort.
- Im Westen des Plangebietes existieren weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche. Konkrete landesplanerische Ziele werden für das Plangebiet nicht definiert.

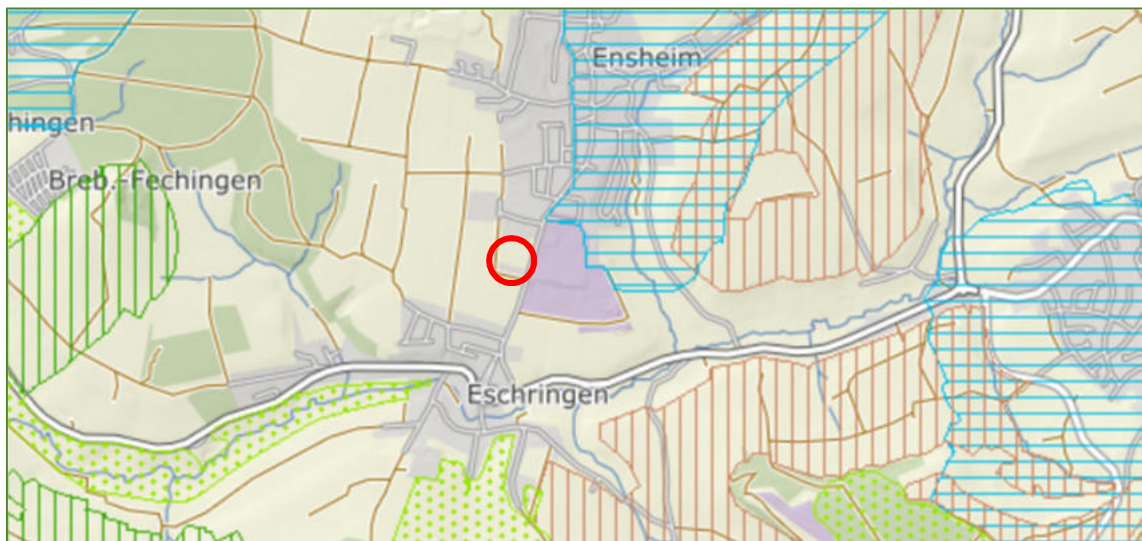


Abbildung 5: LEP Umwelt (Auszug)

4.1.2 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 der raumordnerischen Siedlungsachsen.

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Stadt Saarbrücken betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Bei einer atypischen Fallgestaltung sind die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) Siedlung Saarland zum Einzelhandel nicht mehr zu beachten, da diese Ziele auf typisierte, regelmäßig vorkommende Fallkonstellationen ausgerichtet sind. Der LEP verfolgt das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur sicherzustellen, indem er allgemeingültige Rahmenbedingungen vorgibt.

Im Fall einer atypischen Fallgestaltung weicht die konkrete Situation jedoch erheblich von den typischen Sachverhalten ab, auf die die Regelungen des LEP zugeschnitten sind. Die planungsrechtliche Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO kann daher entkräftet werden, wenn besondere Umstände vorliegen, die den konkreten Fall von den Regelfällen unterscheiden.

Da der atypische Fall nicht die gleichen städtebaulichen Auswirkungen entfaltet wie die typischen Konstellationen, fehlt es an der planerischen Relevanz, die eine Anwendung der LEP-Ziele

rechtfertigen würde. Folglich besteht keine Notwendigkeit, die entsprechenden Ziele des LEP weiterhin strikt zu berücksichtigen, da der atypische Sachverhalt nicht in den Anwendungsbereich der standardisierten Planungsziele fällt.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Regionalverbandes Saarbrücken folgende Darstellung treffen:

- Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

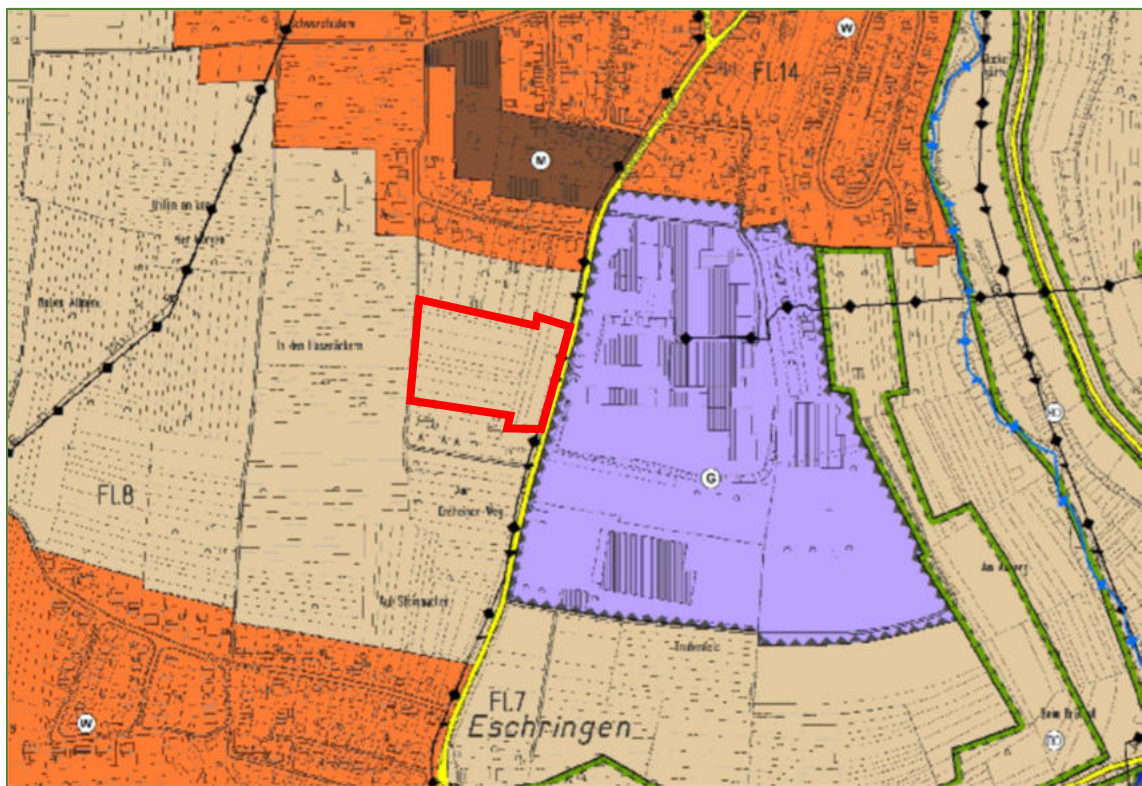


Abbildung 6: Bisherige Darstellung des FNP

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf

sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Allgemeinen Wohnbebauung vor dem vom geplanten Gewerbegebiet mit möglichem Sortimentmarkt ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Eschringer Straße wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens „EDEKA-Markt in Ensheim – Nachweis der Verkehrsverträglichkeit“ (Jakobs Gänssle GmbH, Stand November 2025) untersucht. Die Berechnungen bestätigen, dass die durch das Vorhaben zusätzlich entstehenden Verkehrsströme gering sind und keine relevanten Erhöhungen der Verkehrslärm- oder Abgasbelastung bewirken. Eine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte nach 16. BImSchV ist nicht zu erwarten.

4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Im Zuge der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurden als Grundlage für den Bebauungsplan die dazugehörige Begründung folgende Gutachten erarbeitet bzw. beachtet:

- Einzelhandelskonzept 2023 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Markt 5, 44137 Dortmund)
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Ensheim (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg), Stand: 24.01.2025 (mit Atypiknachweis).
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Nahversorgung Saarbrücken-Ensheim“ (MILVUS GmbH Jahnstraße 9 D-66701 Beckingen), Stand: 30.09.2025
- Schalltechnische Immissionsprognose - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Edeka-Lebensmittelmarkts, Eschringer Straße, 66131 Saarbrücken und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der geltenden Regelwerke (Ingenieurbüro für Bauphysik, Freinsheimer Straße 80, 67169 Kallstadt), Stand: 28.12.2024
- Schalltechnische Immissionsprognose gemäß TA-Lärm im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ der Landeshauptstadt Saarbrücken und zum Neubau eines Vollsortimenters, Eschringer Straße, Saarbrücken - Hier: Stellungnahme zu Immissionsschutzrechtlichen Detailfragen, unter anderem dem Schreiben der Landeshauptstadt Saarbrücken, Amt für Klima und Umweltschutz, vom 13.06.2025, Stand: 04.08.2025
- Ensheim - Eschringer Straße Neubau eines Lebensmittelmarktes – Baugrunduntersuchung (Geonorm GmbH, Ursulum 18, 35396 Gießen), Stand: 05.12.2025
- Saarbrücken - Ensheim - Eschringer Straße - Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen (Geonorm GmbH, Ursulum 18, 35396 Gießen), Stand: 04.12.2025
- Edeka Markt in Ensheim – Verkehrsgutachten – Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, 66115 Saarbrücken), Stand: 11/2025
- Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ (strateg – Ingenieurbüro für Verkehrsbau, Infrastrukturmanagement, Freianlagen und Umweltplanung, 54516 Wittlich), Stand: Oktober 2025

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

5.1.1 Gewerbegebiete 1 und 2 (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet 1

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Lebensmittelmärkte inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment (Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m² allgemein zulässig, sofern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Atypik nachgewiesen werden kann

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet 2

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten

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 Bebauungsplans, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Änderung des Bebauungsplans bestimmt wird.

Die Festsetzung der oben genannten Nutzungsarten im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO basiert auf dem Ziel, eine harmonische und funktionale Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, dabei jedoch mögliche Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen und angrenzenden Gebieten zu vermeiden. Hierzu erfolgt die Festsetzung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen gemäß den Bestimmungen der BauNVO.

Zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO)

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet umfassen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, die grundsätzlich keinen erheblichen Lärm- oder Schadstoffausstoß verursachen und somit mit der Art der Nutzung eines Gewerbegebiets vereinbar sind. Diese Nutzungen bieten die nötige Flexibilität für verschiedene Wirtschaftssektoren und tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung bei, ohne das allgemeine Wohnen oder die Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, um die notwendige Infrastruktur für die Gewerbebetriebe zu schaffen und eine effiziente Arbeitsumgebung zu bieten. Diese Gebäude sind im Hinblick auf ihre Nutzung in einem Gewerbegebiet sinnvoll und ergänzen die dort ansässigen Betriebe.

Ebenso sind Tankstellen in beiden Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) allgemein zulässig. Die Einbeziehung dieser Nutzung dient der standortgerechten Versorgung von Gewerbebetrieben, Beschäftigten und Kunden mit Kraftstoffen und Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) sowie der Ergänzung des gewerblichen Nutzungsspektrums. Tankstellen sind typischerweise Bestandteil gewerblich geprägter Gebiete und können – bei Einhaltung der Anforderungen des Brand-, Immissions- und Gewässerschutzes – ohne Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen betrieben werden.

Auch Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, um den Beschäftigten in den Gewerbebetrieben eine Möglichkeit zur Freizeitgestaltung und Gesundheitsförderung zu bieten. Solche Anlagen sollen dabei nicht mit den eigentlichen Gewerbebetrieben in Konflikt stehen und werden daher in angemessenem Umfang zugelassen.

Im GE 1 sind Lebensmittelmärkte mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment allgemein zulässig, sofern die Verkaufsfläche 1.250 m² nicht überschreitet und eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen wird. Dies stellt sicher, dass die städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur minimiert werden und die Nahversorgung für ansässige Betriebe und Anwohner verbessert wird. Die Begrenzung der Verkaufsfläche dient dem Schutz bestehender Einzelhandelsstandorte und der Vermeidung von Konkurrenzsituationen zu den zentralen Versorgungsbereichen.

Im GE 2 hingegen sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen. Diese Festsetzung dient dazu, den gewerblichen Charakter des Gebiets zu erhalten und eine unkontrollierte Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen zu verhindern, die die gewerblichen Hauptnutzungen verdrängen könnten. Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 500 m² sowie die Anforderung, dass die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertrifft, sichern die Unterordnung des Einzelhandels gegenüber der Hauptnutzung. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge, die Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnet sind, da diese funktional eng mit den Werkstattbetrieben verbunden sind und keine konkurrierende Einzelhandelsstruktur aufbauen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

Zur Förderung einer ausgewogenen Nutzung des Gebiets sind in Ausnahmefällen auch weitere Nutzungen zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen. So können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Diese Wohnungen sind dabei eng mit dem Betrieb verbunden und dürfen hinsichtlich ihrer Grundfläche und Baumasse nicht die Dimensionen des Gewerbebetriebs überschreiten.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Einklang mit den vorherrschenden Gewerben stehen und keine unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner oder andere Nutzer des Gebiets hervorrufen.


Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird ausdrücklich festgelegt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und damit nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten können in der Regel mit erheblichen Belästigungen wie Lärm, erhöhtem Verkehrsaufkommen und nächtlicher Nutzung verbunden sein, die den ruhigen und produktiven Charakter eines Gewerbegebiets stören würden. Eine solche Nutzung ist daher ausgeschlossen, um die Schaffung eines stabilen und störungsfreien Umfelds für Gewerbebetriebe und angrenzende Flächen zu gewährleisten.

Nachweis der städtebaulichen Atypik im GE 1

Angelehnt an das Prüfschema gemäß des durch die Fachkommission Städtebau beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse überprüft, ob es sich bei dem Vorhaben von EDEKA an der Eschringer Straße im Stadtteil Ensheim um ein städtebaulich atypisches Vorhaben handelt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger 10 % der Verkaufsfläche	Der Verkaufsflächenanteil von nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt in dem geplanten Edeka-Markt deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Hinsichtlich seines Warenangebotes ist der Edeka-Markt damit eindeutig als Nahversorger einzustufen.	✓
Hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich	Die Eschringer Straße ist als ausreichend leistungsfähiger Verkehrsweg einzustufen, um sowohl den Kunden- als auch den Lieferverkehr problemlos abwickeln zu können. Der geplante Edeka-Markt richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung in Ensheim und Eschringen, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Aufgrund der Lage des Planstandortes abseits überörtlicher Verkehrsträger wie Landes- und Kreisstraßen ist nur mit einem geringen Streukundenanteil zu rechnen. Das Vorhaben wird daher auch keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr aus anderen Gebieten erzeugen. Für die Bevölkerung von Ensheim und Eschringen, die bislang auf weiter entfernte Einkaufsstandorte angewiesen waren, trägt der neue Edeka-Markt zu einer spürbaren Verkürzung der Fahrzeiten bei. Dadurch kann das Vorhaben auch einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsreduzierung leisten.	✓
Städtebaulich integrierte Lage	Der Planstandort liegt am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohngebiete im Norden. Eine im Zuge der Planung vorab durchgeführte Prüfung möglicher Alternativstandorte hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Der Planstandort liegt strategisch günstig in „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für beide Stadtteile. Eine ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls vorhanden. Wenngleich der Standort Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit aufweist, ist er zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung dennoch gut geeignet. Das Vorhaben trägt zur Schließung einer Versorgungslücke im Stadtgebiet bei. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist daher vorgesehen, den Standort als Nahversorgungsstandort einzustufen.	✓

Anhaltspunkt	Ausprägung	Bewertung
Sichert die verbraucher-nahe Versorgung	<p>Der Edeka-Markt fungiert in erster Linie als Nahversorger für die räumlich abgelegenen und bislang unterversorgten Saarbrücker Stadtteile Ensheim und Eschringen. Gemäß Umsatzprognose stammen rd. 93 % des Gesamtumsatzes aus dem betrieblichen Einzugsgebiet, das nahezu deckungsgleich mit dem Nahbereich (1,5 km-Radius) ist.</p> <p>Nach den Vorgaben des o. g. Leitfadens der Fachkommission Städtebau erfüllt ein Vorhaben die Kriterien der verbraucher-nahen Versorgung, wenn der voraussichtliche Umsatz überwiegend, d. h. zu mehr als 50 %, aus dem Nahbereich generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt.</p> <p>Damit dient das Vorhaben der Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung im Sinne des o. g. Leitfadens.</p>	

GMA-Zusammenstellung 2024

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 (GRZ)

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird auf 0,8 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Festsetzung der GRZ im Gewerbegebiet (GE): Maximal 0,8

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde die GRZ von 0,8 festgesetzt, um den dort ansässigen Gewerbebetrieben genügend Raum für ihre Nutzung zu bieten, ohne dass die Fläche zu stark versiegelt wird. Eine GRZ von 0,8 ermöglicht eine angemessene Nutzung der Grundstücke für Lagerhäuser, Betriebsgebäude, Bürogebäude und weitere gewerbliche Einrichtungen, ohne dass zu hohe Bauvolumen entstehen, die zu einer Überlastung der Infrastruktur und einer negativen Beeinträchtigung der Umwelt führen könnten.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,8 stellt sicher, dass das Gewerbegebiet eine ausreichende Flexibilität für die ansässigen Betriebe aufweist und gleichzeitig der Anforderungen an Luft- und Lichtverhältnisse sowie der Entwässerung der Flächen Rechnung getragen wird.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Im Gewerbegebiet GE 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) von: GOK = 8,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet 1 wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebädepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEGF) liegt 277,35 m über NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen ist auf maximal 3 m begrenzt.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 10m

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebädepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der nördlich verlaufenden neuen Erschließungsstraße im Endausbau gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Gewerbegebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen.

Gewerbegebiet 1

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GOK = 8,0 m) im Gewerbegebiet 1 ist eine Maßnahme zur Steuerung der städtebaulichen Gestaltung und zur Sicherstellung einer verträglichen Einbindung des Gebäudes in die Umgebung. Die Festlegung der Höhenbegrenzung unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse dieses Gewerbegebietes sowie die Ausnahme nachgeordneter technischer Aufbauten unterstützt die Funktionsfähigkeit des Lebensmittelmarkts, ohne das Landschafts- und Stadtbild negativ zu beeinflussen.

Höhenbegrenzung von GOK = 8,0 m

Die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKEGF bei 277,35 m über NN) schafft eine optische und funktionale Begrenzung, die eine harmonische Integration in die umgebende Bebauung ermöglicht. Diese Höhe ist in der Regel ausreichend, um ein eingeschossiges Gebäude mit hohen Innenräumen (z.B. Verkaufsflächen) unterzubringen, wie sie für einen Lebensmittelmarkt typisch sind. Der begrenzte Höhenwert trägt dazu bei, dass das Gebäude im städtebaulichen Kontext nicht dominant wirkt und sich in die Silhouette und das Erscheinungsbild der Umgebung einfügt.

Berücksichtigung der Nutzungsspezifika

Ein Lebensmittelmarkt benötigt spezifische bauliche Voraussetzungen, um eine reibungslose Nutzung zu gewährleisten:

- **Raumhöhen für Verkaufsflächen und Lager:** Die festgelegte Gebäudehöhe von 8,0 m ermöglicht die Errichtung großzügiger Verkaufsflächen und Lagerräume, die für die Funktionalität eines Lebensmittelmarktes notwendig sind, ohne das Stadtbild unverhältnismäßig zu beeinflussen.
- **Technische Anlagen und Aufbauten:** Für den Betrieb eines Lebensmittelmarkt sind oft zusätzliche technische Installationen notwendig, etwa für Lüftung, Klimatisierung, Entsorgung und Warenlogistik. Diese technischen Aufbauten sind funktional erforderlich, um den Betriebsablauf sicherzustellen und eine angemessene Infrastruktur bereitzustellen. Durch die Ausnahme dieser nachgeordneten und notwendigen Anlagen von der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe flexibel gestaltet werden kann, ohne dass dies zur visuellen Dominanz des Gebäudes im Umfeld führt.

Gestalterische und städtebauliche Wirkung

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe stellt sicher, dass das Gewerbegebiet 1 optisch nicht aus dem Kontext des umliegenden Gebiets heraussticht und in das bestehende Landschaftsbild integriert bleibt. Durch die Festlegung auf eine Gebäudehöhe von 8,0 m bleibt der Lebensmittelmarkt zurückhaltend und störungsfrei im Stadtbild verankert, was zu einer angenehmen und optisch harmonischen Erscheinung des Gebiets beiträgt. Diese Maßnahme unterstützt die verträgliche Nachbarschaft zu benachbarten Gebieten und wahrt die landschaftliche und städtebauliche Qualität des Umfeldes.

Ausnahme technischer Aufbauten

Die Ausnahme von der Höhenbegrenzung für nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen stellt sicher, dass notwendige funktionale Aufbauten ohne Verletzung der Bauhöhenbeschränkung angebracht werden können. Diese Flexibilität verhindert, dass technische Anforderungen die Betriebsabläufe und Funktionalität beeinträchtigen, während die optische Wirkung solcher Anlagen durch ihre untergeordnete Stellung minimiert wird.

Gewerbegebiet 2

Im Gewerbegebiet 2 wird eine größere maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt, was den typischen Anforderungen und Nutzungsmöglichkeiten dieses Gebiets entspricht. Diese Festsetzung berücksichtigt mehrere Faktoren:

- **Funktionale Anforderungen:** Das Gewerbegebiet ist primär für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die größere Hallen, Lagerflächen oder Büros erfordern. Eine höhere Gebäudehöhe ermöglicht eine effiziente Nutzung der Flächen, insbesondere bei der Unterbringung von Maschinen, Lagerräumen oder speziellen gewerblichen Einrichtungen, die mehr Raum in der Höhe benötigen.
- **Verkehrsinfrastruktur und Erschließung:** Die Höhe von 10,0 m berücksichtigt auch die städtebauliche Integration der Bauten entlang der neuen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhen werden hierbei über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt und der Oberkante der nördlich verlaufenden neuen Erschließungsstraße gemessen. Diese Festlegung stellt sicher, dass die Bauten in eine harmonische, geordnete Straßenlandschaft integriert werden und die visuelle Erscheinung entlang der Straße nicht beeinträchtigt wird.
- **Vermeidung von Schattenwurf und Belichtung:** Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m stellt sicher, dass die Gebäude trotz der höheren Bauweise immer noch ausreichend Belichtung und Belüftung erhalten, sowohl für die Betriebsflächen selbst als auch für benachbarte Grundstücke. Durch die klare Festlegung der Höhenmessung wird der Eindruck einer übermäßigen Verdichtung entlang der Straße vermieden.

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

Festsetzung

Im Gewerbegebiet GE 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet 1 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig, Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Festsetzungen zur offenen und abweichenden Bauweise schaffen eine ausgewogene bauliche Struktur in beiden Gebieten, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch den städtebaulichen Zielen gerecht wird. Die offene Bauweise im Gewerbegebiet 2 fördert eine durchgrünte, lockere Bebauung, die für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen geeignet ist, während die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet 1 die spezifischen Raumansprüche des Lebensmittelmarktes erfüllt und gleichzeitig den Gebietscharakter sowie die Nachbarschaftswahrung sicherstellt.

Offene Bauweise im Gewerbegebiet 2

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Entscheidung basiert auf den folgenden Überlegungen:

- Flexibilität der Nutzung: Die offene Bauweise fördert die flexible und anpassungsfähige Nutzung von Grundstücken, was besonders im Gewerbegebiet von Bedeutung ist, da dort eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbebetrieben, Lagerräumen, Werkstätten oder Bürogebäuden untergebracht werden kann. Eine offene Bauweise ermöglicht es, die Gebäude individuell und an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen anzupassen, ohne durch eine enge Bebauung oder spezifische Vorgaben unnötige Einschränkungen zu erzeugen.
- Luft- und Lichtverhältnisse: Durch die offene Bauweise wird sichergestellt, dass ausreichend Belüftung und Belichtung für die gewerblich genutzten Flächen gewährleistet sind. Dies ist besonders wichtig für Gewerbebetriebe, bei denen eine gute Belüftung und ausreichend Tageslicht oft für den Arbeitsprozess und die Gesundheit der Mitarbeiter von Bedeutung sind.
- Verkehrliche Erschließung und Logistik: Gewerbegebiete zeichnen sich häufig durch eine hohe Verkehrsinfrastruktur aus, die auch große Liefer- und Logistikflächen umfasst. Die offene Bauweise fördert eine angemessene Verkehrsführung und stellt sicher, dass die Gebäude ausreichend Platz für Zufahrten, Lagerflächen und Betriebswege bieten. Die Erschließung bleibt so flexibel und den wechselnden Anforderungen der jeweiligen Gewerbebetriebe anpassbar.
- Städtebauliche Integration: Die offene Bauweise sorgt dafür, dass das Gewerbegebiet nicht von hohen, blockartigen Gebäuden dominiert wird, was das Gebiet offen und zugänglich erscheinen lässt. Zudem werden so städtebauliche Konflikte vermieden, die durch zu dichte Bebauung oder unangepasste Bauformen entstehen könnten.

Abweichende Bauweise im Gewerbegebiet 1 mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m

Im Gewerbegebiet 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die eine Gebäudelänge von über 50 m erlaubt. Diese abweichende Bauweise ist notwendig, um den spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebs gerecht zu werden:

- Funktionale Anforderungen eines Lebensmittelmarkts: Ein Lebensmittelmarkt benötigt große zusammenhängende Flächen für den Verkaufsbereich, die Lagerflächen und den Anlieferungsbereich. Eine Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht eine effiziente Raumaufteilung und eine zweckmäßige Anordnung der notwendigen Betriebsflächen.
- Effiziente Flächennutzung: Die abweichende Bauweise erlaubt es, die Flächenbedarfe des Marktes ohne Einschränkung in die Gebäudestruktur zu integrieren, sodass der Betrieb reibungslos organisiert werden kann. Dies unterstützt eine wirtschaftliche und betriebliche Effizienz, die für den erfolgreichen Betrieb eines Einzelhandelsstandorts wesentlich ist.
- Wahrung der Grenzabstände: Die Festsetzung schreibt vor, dass trotz der abweichenden Bauweise und der größeren Gebäudelänge die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten sind. Dies gewährleistet eine ausreichende räumliche Trennung zu benachbarten Grundstücken, sodass der Markt den umgebenden Bereich nicht beeinträchtigt.

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

Festsetzung

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

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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 Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der geordneten baulichen Entwicklung und stellt sicher, dass die Bebauung in einer harmonischen städtebaulichen Struktur erfolgt. Die Möglichkeit, dass untergeordnete Gebäudeteile geringfügig über die Baugrenze hinaustreten dürfen, schafft dabei eine zusätzliche Flexibilität, ohne die geordnete Struktur des Gebiets zu gefährden.

Ordnung der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet eine klare und geordnete Bebauung im Planungsgebiet. Durch die Festlegung der maximal überbaubaren Flächen wird eine städtebauliche Struktur erreicht, die folgende Vorteile bietet:

- Einheitliches Straßen- und Landschaftsbild: Baugrenzen schaffen eine einheitliche Fluchtlinie, an der sich die Gebäude orientieren. Dies trägt zu einem harmonischen Straßenbild und einer geordneten Stadtgestaltung bei.
- Vermeidung von unkontrollierter Verdichtung: Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen bleibt die Bebauung innerhalb eines klar definierten Rahmens, was eine übermäßige Verdichtung verhindert und den Charakter des Gebiets bewahrt.

Sicherstellung von Freiflächen und Abstandsflächen

Die Baugrenzen gewährleisten ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden, die wichtig für Licht, Luft und die Wahrung von Privatsphäre sind. Durch die Festsetzung der Baugrenzen bleibt genug Raum für:

- Grün- und Freiflächen: Diese tragen zur Aufenthaltsqualität bei und fördern die Durchgrünung im Gebiet.
- Sicherstellung der Belichtung und Belüftung: Durch festgelegte Baugrenzen werden Gebäude so angeordnet, dass genügend Licht und Luftzirkulation gewährleistet ist, was die Wohn- und Arbeitsqualität erhöht.

Zulassung geringfügiger Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile

Die Möglichkeit, dass untergeordnete Gebäudeteile in geringem Maß über die Baugrenzen hinausragen dürfen, bietet notwendige Flexibilität für die architektonische Gestaltung und funktionale Anpassung, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Dies betrifft häufig Gebäudeelemente wie:

- Balkone, Erker, Vordächer oder kleinere Eingangsüberdachungen: Solche untergeordneten Gebäudeteile können die Wohnqualität steigern oder den Zugang zum Gebäude verbessern.
- Ästhetische und funktionale Gestaltungselemente: Die Möglichkeit geringfügiger Überschreitungen fördert die gestalterische Vielfalt, ohne die Ordnung des Straßen- und Landschaftsbilds zu stören.

Die Festsetzung ermöglicht es, dass diese funktionalen und gestalterischen Gebäudeteile unter bestimmten Bedingungen zulässig sind und gleichzeitig den Gebietscharakter und die Gebäudestruktur bewahren.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über eine neu herzustellende Stichstraße mit Wendeanlage unmittelbar an die Eschringer Straße (L 237) angeschlossen. Die Eschringer Straße ist nach den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN, 2008) der Verbindungsfunktionsstufe IV (nahräumig) und nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Kategoriengruppe HS (angebaute Hauptverkehrsstraße) zuzuordnen. Sie ist im Untersuchungsbereich zweistreifig mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m ausgebaut. Entlang der westlichen Seite besteht ein etwa 2,5 m breiter Seitenstreifen/Gehweg, gesonderte Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden (siehe auch fußläufige Anbindung). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Nach dem Verkehrsgutachten (Stand 11/2025) ist die geplante Anbindung der Stichstraße an die Eschringer Straße ausreichend dimensioniert. Weder aus Sicht der Leistungsfähigkeit noch aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zusätzliche Ausbaumaßnahmen (z. B. Einmündungsaufweitungen oder Linksabbiegestreifen) erforderlich.

Das Plangebiet ist unmittelbar westlich der Eschringer Straße gelegen, an die es über eine eigene Zufahrtsstraße mit Wendehammer angebunden werden soll.

Die Eschringer Straße (L 237) verbindet die umliegenden Ortsteile und dient als Hauptzubringer zur großräumigen Erschließung des Standorts. Sie stellt die primäre Zufahrt für den Kunden- und Lieferverkehr dar:

- Richtung Saarbrücken und Ensheim: Die Eschringer Straße ermöglicht eine Anbindung Richtung Norden an Ensheim und weiterführend über die L 108 zur A 6 (Anschlussstelle St. Ingbert-West) sowie zur A 620, die die Region Saarbrücken erschließt.
- Richtung Mandelbachtal und Bliesgau: Richtung Süden bietet die Eschringer Straße eine Verbindung zu Eschringen und den Gemeinden im Bliesgau, sodass auch Kundschaft aus den umliegenden ländlichen Gemeinden den Markt gut erreichen kann.

Die Eschringer Straße dient nicht nur der großräumigen, sondern auch der lokalen Anbindung. Kunden aus Eschringen, Ensheim und angrenzenden Siedlungsgebieten erreichen den Markt über die Eschringer Straße innerhalb kurzer Fahrtzeit:

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes im Vorfeld des geplanten Lebensmittelmarktes in ausreichendem Umfang Stellplätze neu geschaffen.

ÖPNV

Der geplante Lebensmittelmarkt zwischen Eschringen und Ensheim ist durch den öffentlichen Nahverkehr der Saarbahn GmbH, insbesondere mit der Buslinie 120, eingeschränkt erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die Haltestelle „Brückstraße“ ca. 400 m nördlich des Plangebietes in Ensheim sowie die Haltestelle „Am Rebenberg“ etwa 350 m südlich des Plangebietes in Eschringen. Diese Linie verbindet Ensheim mit Eschringen und bietet Haltestellen in Eschringen, Fechingen sowie in Brebach, wo Reisende in das weitere Saarbahn-Netz umsteigen können, um nach Saarbrücken und weitere Orte zu gelangen.

Die Buslinie 120 verkehrt werktags in einer recht engen Taktung von im Schnitt zwei bis drei Fahrten pro Stunde.

Fußläufige Anbindung

Eine wirkliche fußläufige Anbindung an das Plangebiet ist derzeit nicht vorhanden. Allerdings existiert entlang der westlichen Seite der Eschringer Straße ein bis zu 2 m breiter Seitenstreifen, der eingeschränkt als Fuß- und Radweg genutzt werden kann. Aus Richtung Ensheim kommend wird zusätzlich ein Fußweg in das Plangebiet vorgesehen. Entlang der neuen, 6 m breiten Erschließungsstraße ist weiterhin ein einseitiger 2 m breiter Fußweg vorgesehen.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu geplante Zufahrtstraße von der Eschringer Straße ins Plangebiet mit einer Breite von 8,0 m inklusive 2,0 m Fußweg wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Fußweg, der aus Richtung Ensheim kommend in das Plangebiet hereingeführt wird, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

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

Von der o.g. Zufahrtsstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes festgesetzt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) sind in der Eschringer Straße bereits vorhanden, sodass die ä-

ßere Erschließung des Plangebietes auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ohne größeren zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Telekommunikation ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern (Stadtwerke Saarbrücken, ZKE, Telekommunikationsanbieter) abzustimmen. Die schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer ist sicherzustellen.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Saarbrücken. Durch Verlängerung der jeweiligen Ortsnetzleitungen aus der Eschringer Straße ist eine sichere Versorgung gewährleistet. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Lage der Anschlusspunkte im Detail festzulegen. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den technischen Regelwerken (DVGW W 400-1, W 405) dimensioniert und über das öffentliche Netz sichergestellt.

5.6.3 Abwasser/ Entwässerung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Zentrale Kommunale Entsorgungsbetrieb (ZKE) der Landeshauptstadt Saarbrücken. Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem vor.

In Abstimmung mit dem ZKE wurde von der Stra-tec GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Im Erschließungsraum ist ein modifiziertes Trennsystem herzustellen. Das heißt, getrennte Kanäle für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sowie Rückhaltung des Niederschlagswasser mit gedrosselter Einleitungsmenge.
- Schmutzwasser
 - In der Eschringer Straße befindet sich aktuell lediglich ein Regenwasserkanal. Die ZKE will dort zeitnah ein Trennsystem bauen. Sofern die Markterschließung vorher stattfindet muss eine Interimslösung hergestellt werden. Hierzu wäre die Herstellung einer Abwasserpumpwerks notwendig, welche das Schmutzwasser in das „RÜ Brück“ (Schacht 4400516) gepumpt.
- Niederschlagswasser
 - Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund des Bodengutachtens nicht möglich. Daher ist eine Rückhalteanlage vorgesehen, welche das Niederschlagswasser sammelt und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einleitet.
 - Zur Dimensionierung des Rückhaltevolumens der vorgenannten Rückhalteanlage sind die Flächen der Erschließungsstraße sowie der Markfläche zu berücksichtigen. Die Flächen der südlich gelegenen einzelnen Gewerbegrundstücke müssen jeweils auf dem Grundstück eine Rückhaltung herstellen
 - Folgende Einleitungsmengen sind aus den Rückhalteräumen zulässig:
 - Rückhalteanlage für Straße und Markt in den öffentlichen RW Kanal = 5 l/s.
 - Südlich gelegene Gewerbeflächen in den RW Kanal der Erschließungsstraße pro Grundstück 0,5 l/s
 - Zur Berechnung des Rückhaltevolumens ist eine Bemessungshäufigkeit größer gleich 5 a zu berücksichtigen.
 - Zur Berechnung des Rückhaltevolumens für die Überflutungshäufigkeit ist eine Häufigkeit von 30 a zu berücksichtigen.

- In den öffentlichen Regenwasserkanal darf lediglich gering belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I eingeleitet werden

5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Zur Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den Flächen für Stellplätze zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Erschließungsraum ist ein modifiziertes Trennsystem herzustellen, das heißt, getrennte Kanäle für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sowie Rückhaltung des Niederschlagswasser mit gedrosselter Einleitungsmenge.

Das Niederschlagswasser, welches von den privaten Bauflächen in die öffentlichen Systeme eingeleitet wird, muss der Belastungsklasse Kategorie 1 nach DWA-A102-2 / BWK-A3-2 entsprechen. Ggf. sind entsprechende Vorreinigungsstufen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen vorzusehen.

Ergänzend hierzu ist ein Rückhaltevolumen für eine Bemessungshäufigkeit von größer/gleich 5 Jahren sowie eine Überflutungshäufigkeit von mindestens 30 Jahren nachzuweisen. Details sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb Saarbrücken abzustimmen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Regenrückhalte- und -versickerungsbecken festgesetzt.

Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

PV-ready-Pflicht für alle Hauptgebäude im Plangebiet

Alle Hauptgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass eine nachträgliche Installation von Photovoltaikanlagen technisch möglich ist (PV-ready). Hierzu sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Dachkonstruktion ist statisch so auszulegen, dass sie für die Aufnahme von Photovoltaikmodulen geeignet ist.
- Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche (einschließlich Flachdächer) ist eine unverschattete und nicht durch Aufbauten blockierte Fläche für Photovoltaik vorzusehen.
- Es sind geeignete Leitungswege bzw. Leerrohre von der Dachfläche zum Technikraum vorzusehen.
- Bei Flachdächern ist eine ausreichende Lastreserve für Modulsysteme zu berücksichtigen.

Verpflichtende Photovoltaikanlage für das Marktgebäude (EDEKA)

Für das im GE 1 geplante Gebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Mindestleistung von 99 kWp verbindlich zu errichten. Die Anlage ist mit Inbetriebnahme des Gebäudes funktionsfähig bereitzustellen. Die Fläche ist so zu bemessen und auszurichten, dass eine möglichst hohe Eigenverbrauchsquote erzielt werden kann.

5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.7.1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M1 – Entwicklung naturnaher Vegetationsstruktur im Bereich des Regenrückhaltebeckens

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit dem Ziel zu entwickeln, eine standortgerechte, feuchtigkeitsgeprägte Vegetationsstruktur auszubilden. Dabei soll insbesondere auf eine extensive Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland, wechsel- oder nassfeuchten Wiesenstrukturen, temporär vernässten Muldenbereichen oder vergleichbaren, ökologisch aufwertenden Vegetationstypen hingewirkt werden.

Die konkrete Ausgestaltung ist an die hydrologischen Gegebenheiten des Regenrückhaltebeckens anzupassen. Eine dauerhafte Wasserspiegelführung ist nicht erforderlich. Pflegemaßnahmen sind so auszurichten, dass sich eine stabile, artenreiche Grünlandvegetation entwickeln kann.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung M1 verfolgt das Ziel, durch die ökologische Gestaltung des im Westen des Plangebietes angeordneten Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens eine dauerhafte Verbindung zwischen technischen, hydrologischen und landschaftsökologischen Funktionen herzustellen.

Das Regenrückhaltebecken dient nicht nur der gedrosselten Ableitung und Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers, sondern zugleich der Entwicklung einer ökologisch wertvollen, feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsstruktur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Anlass und Zielsetzung

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der gewerblichen Nutzung entstehen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere durch den Verlust von Bodenfunktionen und Vegetationsstrukturen. Die Festsetzung M1 soll diesen Eingriff innerhalb des Plangebietes selbst teilweise ausgleichen und gleichzeitig einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Ökologische und hydrologische Begründung

Das Rückhaltebecken liegt topografisch im westlichen Teil des Plangebiets und bildet den natürlichen Sammelpunkt des Oberflächenabflusses aus dem GE1.

Hier treffen periodisch wechselnde Wasserstände mit durchlässigen Böden und offenen Vegetationsflächen zusammen – Bedingungen, die sich für die Ausbildung artenreicher Feucht- und Nasswiesen eignen.

Diese Vegetationstypen zeichnen sich durch:

- eine hohe Artenvielfalt an krautigen Feuchtwiesenpflanzen (z. B. Sumpfdotterblume, Seggen, Fuchsschwanzgrasarten),
- ein gutes Rückhaltevermögen für Nährstoffe und Feinstoffe,
- und die Bereitstellung wertvoller Habitats für Insekten, Amphibien und Bodenbrüter aus.

Damit erfüllt die Maßnahme die Ziele des § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffs-Ausgleichsregelung) sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Schutz von Klima und Biodiversität).

Anforderungen an Gestaltung und Pflege

Die Festsetzung schreibt keine dauerhafte Wasserführung vor, sondern erlaubt temporär vernässte Bereiche, die durch wechselnde Grund- und Regenwasserstände entstehen.

Dies entspricht den hydrologischen Gegebenheiten eines Rückhaltebeckens und fördert die Entwicklung wechsel- oder nassfeuchter Vegetationsbestände, die auf eine dynamische Wasserführung angewiesen sind.

Pflege und Unterhaltung sind extensiv auszurichten:

- Mahd maximal ein- bis zweimal jährlich, außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März – 15. August),
- keine Düngung oder Bodenbearbeitung,
- Erhalt einzelner strukturgebender Gehölze am Randbereich zur Förderung von Saum- und Übergangsstrukturen.

Dadurch kann sich eine stabile, artenreiche Grünlandvegetation einstellen, die zugleich die Funktion einer ökologischen Pufferzone zwischen Gewerbefläche und Landschaftsraum übernimmt.

Beitrag zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Fläche M1 ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichskonzeption des Bebauungsplans und trägt zur Minderung des verbleibenden Eingriffsdefizits bei.

Beitrag zur Klimaanpassung und Regenwasserbewirtschaftung

Neben ihrer ökologischen Funktion trägt die Maßnahme wesentlich zur Klimaanpassung bei:

- Reduktion der Oberflächentemperaturen durch Verdunstungskühlung,
- Verbesserung der Grundwasserneubildung durch Versickerung,
- Pufferung von Starkregenereignissen im Sinne der Schwammstadt-Prinzipien.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Vorgaben des Klimaschutzkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie den Klimaschutzzielen des Landes.

5.7.2 Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten

Begrünungspflicht

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Begrünung muss standortgerecht, naturnah und dauerhaft wirksam ausgeführt sein.
- Die Verwendung von Schotter, Kies, Folien oder sonstigen versiegelnden oder versiegelungsähnlichen Materialien ist unzulässig.

Baumpflanzpflicht

- Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.
- Die Bäume müssen einen zu erwartenden Kronendurchmesser von mindestens 7 m im ausgewachsenen Zustand erreichen.

P2 – Stellplatzbegrünung (KFZ-Stellplätze)

Begrünung in Doppelreihen:

Im Bereich von Stellplatzanlagen mit Doppelreihen ist entlang der Stirnseiten durchgehender Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,00 m anzulegen. In diesen Grünstreifen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünstreifen sind als flache Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Umfeld auszubilden und in das Entwässerungskonzept einzubinden.

Begrünung bei Einzelreihen:

Bei Stellplätzen in einfacher Reihe ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Standortanforderungen:

Je Baumstandort ist eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² zu gewährleisten sowie ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 16 m² Fläche und 80 cm Tiefe (gemäß DIN 18916) zu schaffen. Die Baumscheiben sind unversiegelt auszuführen.

Pflanzqualität:

Es sind Laubbaumhochstämme der Qualität 3xv, Stammumfang 16–18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindesthöhe 2,50 m zu verwenden.

P3 – Randeingrünung

Allgemeine Zielsetzung:

Die mit P3 gekennzeichneten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebiets und dem Übergang zum angrenzenden Außenbereich. Ziel ist die städtebauliche Einbindung, die ökologische Aufwertung sowie die klima- und artenschutzgerechte Ausgestaltung der Randzonen.

Westlicher und nördlicher Randbereich (GE1):

Im westlichen und nördlichen Randbereich von GE1 sind Feldgehölzhecken anzupflanzen.

Die Pflanzung erfolgt im Raster von ca. 1,5 × 1,5 m.

Verwendet werden heimische, standortgerechte Straucharten sowie Laubbaumhochstämme, der Anteil von Laubbaumhochstämmen beträgt mindestens 20 %.

Die Breite des Pflanzstreifens beträgt im Regelfall 4 m, kann jedoch örtlich reduziert werden, sofern an anderer Stelle breitere Abschnitte zur Kompensation beitragen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig.

Östlicher Randbereich (GE1 und GE2 / Eschringer Straße):

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Eschringer Straße) ist die bestehende Obstbaumreihe – soweit sie sich innerhalb des Plangebiets befindet – zu erhalten und in die Eingrünung (P3) zu integrieren.

Gehölze sind dauerhaft zu sichern und bei Ausfall durch gleichwertige Obstbäume in Hochstammform zu ersetzen.

Soweit ein Erhalt aufgrund technischer oder genehmigungsrechtlicher Vorgaben nicht möglich ist, ist eine funktionale Neupflanzung als Obstbaumreihe oder Baumreihe aus großkronigen Laubbaumhochstämmen vorzunehmen.

Ergänzend sind innerhalb der P3-Fläche niedrigwachsende Hecken oder Strauchgruppen (Pflanzraster ca. 1,5 × 1,5 m) zu pflanzen.

In Bereichen mit Sichtbeziehung zu angrenzenden Nutzungen (z. B. Zufahrten) kann die Bepflanzung so gestaltet werden, dass der Blick unterhalb der Baumkronen möglich bleibt (transparente Begrünung).

Innerhalb der Fläche P3 in Richtung Eschringer Straße ist die Anlage eines Fußweges zulässig.

Bestehende Gehölze:

Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen sind – sofern nicht zwingende Gründe entgegenstehen – zu erhalten und in die Pflanzstruktur zu integrieren. Bei Verlust ist Ersatz zu leisten.

P4 – Dachbegrünung

Im Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Dachbegrünung ist mit einer Mindestsubstrathöhe von 8 cm auszuführen.

Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind nur zulässig,

- wenn die Nutzung der betreffenden Dachflächen zwingend mit einer Begrünung unvereinbar ist (z. B. für notwendige technische Anlagen, Belichtungsöffnungen oder Fluchtwege),
- oder wenn eine vollständige Ausführung mit 8 cm Substrathöhe aus statischen Gründen nachweislich nicht möglich ist.

In letztgenanntem Fall ist die Dachbegrünung mit einer reduzierten Substrathöhe von mindestens 6 cm auszuführen. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen oder andere Solartechnik begründet keine Ausnahme von der Begrünungspflicht. In solchen Fällen kann die Substrathöhe im unmittelbaren Bereich der PV-Module ebenfalls auf 6 cm reduziert werden.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

P5 – Erhalt und Ergänzung des Gehölzsaums im südlichen Randbereich

Ziel und Geltungsbereich:

Im gekennzeichneten südlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen als Puffer zur landschaftlichen Eingrünung, Abschirmung und ökologischen Aufwertung dauerhaft zu erhalten bzw. herzustellen.

Bestandsschutz:

Vorhandene, standortgerechte Gehölzstrukturen (z. B. Baumgruppen, Hecken oder Einzelbäume) innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen. Zum Schutz bestehender Gehölze während der Bauausführung sind geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 vorzusehen.

Allgemeine technische Anforderungen an Pflanzmaßnahmen (für P1–P3, P5 und vergleichbare Flächen)

Pflanztechnik und Bodenvorgaben

- Pflanzarbeiten sind nach DIN 18916, Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 auszuführen.
- Je Baum ist eine offene, unversiegelte Bodenfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
- Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 16 m² Fläche bei 80 cm Tiefe aufweisen.
- Die Baumscheiben sind wasserdurchlässig und unversiegelt zu gestalten.

- Eine Zuleitung von Niederschlagswasser angrenzender befestigter Flächen ist anzustreben.

Randeingrünung (P3)

- Es sind heimische, gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion 4 (Westdeutsches Bergland / Oberrheingraben) gemäß BMU-Leitfaden 2012 zu verwenden.
- Die Pflanzung erfolgt artenreich, standortgerecht und ist dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatzbegrünung und beanspruchte Standorte (P2)

- In stark beanspruchten Bereichen (z. B. Stellplätze, Verkehrsinseln) dürfen ergänzend klimaresiliente, standortgerechte Arten verwendet werden.
- Zulässig sind nur Arten der GALK-Straßenbaumliste (Arbeitskreis Stadtbäume).
- Maximal drei Arten/Sorten pro Standort dürfen verwendet werden.
- Bäume müssen eine Kronenbreite von mindestens 7–10 m erreichen.
- Arten mit starker Honigtauabsonderung (z.B. *Tilia tomentosa*) sind zu vermeiden.
- Eine artenreiche Mischung wird empfohlen, um Resilienz gegenüber Krankheiten und Klimafolgen zu stärken.

Pflanzqualität

- Für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist eine Pflanzqualität von mindestens 3xv (dreimal verschult) zu gewährleisten.
- Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme beträgt mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Die Mindesthöhe der Bäume beträgt 2,50 m.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzungen P1 bis P5 dienen der ökologischen Einbindung und Aufwertung des Plangebietes sowie der landschaftsbildverträglichen Gestaltung des Gewerbegebiets „südlich Ensheim“.

Sie konkretisieren die Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige städtebauliche Entwicklung), des § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffs- und Ausgleichsregelung) sowie des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanz- und Erhaltungsflächen).

Darüber hinaus setzen sie fachliche Empfehlungen aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und dem Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken um.

Allgemeine Zielsetzung

Mit den Festsetzungen wird ein integriertes Begrünungskonzept verfolgt, das mehrere Funktionen vereint:

- ökologische Funktion: Verbesserung des Mikroklimas, Förderung der Artenvielfalt, Staubbindung und Wasserretention;
- landschaftsbildnerische Funktion: Einbindung der baulichen Strukturen in den Landschaftsraum;
- klimatische Funktion: Abmilderung von Hitzeinseln, Verdunstungskühlung und CO₂-Bindung;
- städtebauliche Funktion: Gliederung und Auflockerung der großflächigen gewerblichen Baukörper.

Die Pflanzmaßnahmen schaffen so einen ökologisch funktionsfähigen und gestalterisch harmonischen Übergang zwischen dem neuen Gewerbegebiet und den angrenzenden Landschaftsräumen im Westen und Süden.

Begründung zu P1 – Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet 2

Im südlichen Plangebiet (GE 2) sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig begrünt und bepflanzt werden. Die Festsetzung dient der Sicherung der Durchgrünung, der Reduktion der Versiegelung und der Verbesserung der klimatischen Bedingungen innerhalb der gewerblichen Nutzungseinheiten.

Die Baumpflanzpflicht (ein Baum je 150 m² nicht überbauter Fläche) gewährleistet eine ausreichende Verschattung und trägt zu einer Reduktion der sommerlichen Hitzebelastung bei.

Die Auswahl mittel- bis großkroniger Laubbäume (z. B. Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche) orientiert sich an den Klimaanpassungsrichtlinien und der GALK-Straßenbaumliste, um eine hohe Resilienz gegenüber Trockenheit und Krankheiten zu sichern.

Begründung zu P2 – Stellplatzbegrünung

Großflächige Stellplätze wirken sich stark auf das Lokalklima aus (Erwärmung, Versiegelung, Rückhalt von Niederschlagswasser). Die Festsetzung P2 dient der ökologischen Entschärfung dieser Problematik durch eine flächendeckende Begrünung und gezielte Baumpflanzung. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen in Doppel- oder Einzelreihen sorgt für Verschattung, Reduzierung der Oberflächentemperatur, Luftverbesserung und eine optische Gliederung der Verkehrsflächen.

Die Integration der Pflanzstreifen in das Entwässerungskonzept (Muldenversickerung) ermöglicht eine Doppelfunktion der Begrünung: Regenwasser wird oberflächlich zurückgehalten und verdunstet, wodurch die Kanalisation entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert wird.

Die Vorgaben zu Bodenvolumen, Pflanzqualität und Wurzelraum (gemäß DIN 18916 und 18920) stellen sicher, dass die Bäume dauerhaft anwachsen und ihre ökologische Funktion langfristig erfüllen können.

Begründung zu P3 – Randeingrünung

Die Festsetzung P3 ist wesentlich für die landschaftliche Integration des Gewerbegebiets. Sie schafft Übergänge zwischen der gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Freiflächen und reduziert die visuelle Wirkung der großvolumigen Baukörper.

Die westlichen und nördlichen Pflanzstreifen (GE 1) werden als Feldgehölzhecken mit heimischen Strauch- und Baumarten ausgebildet, um eine ökologisch funktionsfähige Randstruktur zu schaffen. Diese bieten Lebensraum und Nahrung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Der Anteil von mindestens 20 % Laubbaumhochstämmen gewährleistet eine vertikale Gliederung und langfristige Stabilität des Gehölzsaums.

Im östlichen Randbereich entlang der Eschringer Straße übernimmt die Eingrünung zugleich eine städtebauliche und klimatische Pufferfunktion. Der Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Obstbaumreihe unterstützen die Identität des Ortsrandes und knüpfen an die traditionelle Kulturlandschaft des Bliesgaus an. Die Pflanzung heimischer, gebietseigener Arten der Herkunftsregion 4 entspricht den Empfehlungen des BMU-Leitfadens 2012 und gewährleistet genetisch angepasstes Pflanzgut.

Begründung zu P4 – Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen ist eine zentrale Maßnahme zur ökologischen Kompensation innerörtlicher Versiegelung und zur Anpassung an den Klimawandel. Extensive Dachbegrünungen verbessern das Mikroklima, erhöhen die Verdunstungsrate, speichern Regenwasser und reduzieren die Abflussspitzen bei Starkregen.

Durch die Kombination von Begrünung und Photovoltaik wird eine Mehrfachnutzung der Dachflächen erreicht – sie dienen gleichzeitig der Energiegewinnung, Dämmung und Wasserretention. Das LUA und die Untere Naturschutzbehörde empfehlen ausdrücklich, die Begrünungspflicht auch für Dächer mit Solartechnik aufrechtzuerhalten. Die Festsetzung entspricht dieser Forderung: PV-Module dürfen mit reduzierter Substrathöhe installiert werden, ohne dass die Begrünungspflicht entfällt.

Die extensive Dachbegrünung trägt somit zur Erhöhung der Biodiversität, zur Stadtentwässerung und zur Reduktion städtischer Wärmeinseln bei.

Begründung zu P5 – Erhalt und Ergänzung des Gehölzsaums im südlichen Randbereich

Der südliche Rand des Plangebietes grenzt unmittelbar an ein baulich genutztes Grundstück an. Die Festsetzung P5 dient der landschaftlichen Einbindung, der Abschirmung des Gewerbegebietes und der ökologischen Vernetzung mit den angrenzenden Biotopstrukturen.

Vorhandene Gehölze werden als Bestandselemente des Ortsrandes erhalten und ergänzt. Sie erfüllen wichtige Funktionen:

- Wind- und Sichtschutz gegenüber dem Außenbereich,
- Pufferung klimatischer Extreme,
- Trittsteinbiotopfunktion für Tiere, insbesondere für Vögel und Fledermäuse.

Die Sicherungspflicht während der Bauausführung nach DIN 18920 verhindert Schäden an bestehenden Gehölzen. Pflege und Ersatzpflanzungen stellen die langfristige Stabilität und ökologische Wirksamkeit des Gehölzsaums sicher.

Technische und qualitative Pflanzanforderungen

Die ergänzenden technischen Vorgaben zu Pflanztechnik, Bodenvolumen, Baumscheiben und Pflanzqualität gewährleisten, dass die Begrünung ökologisch wirksam, dauerhaft stabil und wartungsarm ist. Sie entsprechen den Empfehlungen der FLL-Richtlinien, der DIN 18916/18920 sowie den Standards des Stadtgrünkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Fazit

Die Festsetzungen P1–P5 bilden zusammen ein abgestimmtes Begrünungs- und Klimaanpassungskonzept. Sie sichern die ökologische Funktionsfähigkeit des Plangebietes, gewährleisten dessen gestalterische Einbindung in die Umgebung und tragen maßgeblich zur Minderung der Klima- und Umweltbelastungen bei. Damit erfüllen sie die Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und sind ein integraler Bestandteil der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes südlich Ensheim.

5.7.3 Zuordnungsfestsetzung – Ökologischer Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG

Festsetzung

Zur Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird dem Bebauungsplan folgende externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Ökokontomaßnahme „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ der Naturlandstiftung Saar – Ökoflächenmanagement GmbH mit einem Kompensationsumfang von 77.265 Ökopunkten (ÖW).

Erklärung / Begründung

Anlass und Rechtsgrundlage

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind mit der Aufstellung von Bebauungsplänen unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Maßnahmen zum

Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets festgesetzt oder dem Plan als Zuordnungsfestsetzung zugewiesen werden. § 15 BNatSchG regelt, dass der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die vorliegende Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Umweltbericht genannten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der fachlichen Abstimmung mit der Naturlandstiftung Saar – Ökoflächenmanagement GmbH als Trägerin der Ausgleichsmaßnahme.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Bewertet wurden insbesondere:

- der Verlust biologisch aktiver Bodenflächen durch bauliche Versiegelung,
- der Eingriff in Vegetations- und Saumstrukturen,
- die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und Mikroklimas,
- sowie die Auswirkungen auf die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung.

Nach der Bewertung ergab sich ein Gesamteingriffsdefizit von 77.265 Ökopunkten (ÖW). Die im Plangebiet selbst möglichen Kompensationen – wie die Maßnahme M1 (Feuchtgrünlandentwicklung) sowie die Bepflanzungsmaßnahmen P1–P5 – konnten nur einen Teil der Beeinträchtigungen ausgleichen. Zur vollständigen Kompensation war daher die Zuordnung einer externen Maßnahme erforderlich.

Auswahl und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Die dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist die Ökokontomaßnahme „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ der Naturlandstiftung Saar – Ökoflächenmanagement GmbH.

Diese Maßnahme befindet sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet und liegt innerhalb derselben naturräumlichen Haupteinheit (Bliesgau – Saar-Blies-Gauhochfläche). Dadurch wird die ökologische Wirksamkeit der Maßnahme im Verhältnis zu den im Plangebiet verursachten Eingriffen gewährleistet.

Funktionaler Zusammenhang und ökologische Wirksamkeit

Die gewählte Ausgleichsmaßnahme erfüllt die Kompensationsanforderungen, da sie:

- innerhalb des gleichen Naturraums liegt,
- funktional vergleichbare Lebensräume (Grünland, Saumstrukturen, Gehölze) entwickelt,
- und eine dauerhafte ökologische Aufwertung gewährleistet.

Durch die Nähe zum Flughafen Ensheim und die Offenlandschaftsstruktur entsteht zudem ein Biotopverbund mit den umgebenden extensiven Wiesenflächen und Randgehölzen. Damit trägt die Maßnahme sowohl zur Stärkung des regionalen Biotopverbundes als auch zur Förderung gefährdeter Offenlandarten (z. B. Feldlerche, Wiesenschmetterlinge) bei.

Bedeutung im Gesamtkonzept

Mit der Zuordnungsfestsetzung wird die ökologische Gesamtbilanz des Bebauungsplans geschlossen. In Kombination mit den internen Maßnahmen (M1, P1–P5) entsteht ein mehrstufiges Kompensationssystem, das sowohl flächenhafte als auch strukturelle Eingriffe abdeckt:

- im Plangebiet: ökologische Aufwertung durch Begrünung, Pflanzungen und naturnahe Entwässerung,

- außerhalb des Plangebiets: großflächige Aufwertung durch Extensivgrünland und Biotopvernetzung.

Dieses Konzept entspricht den Anforderungen an eine funktionale und räumlich abgestimmte Eingriffsregelung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG.

Fazit

Die Zuordnungsfestsetzung der Ökokontomaßnahme „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ gewährleistet die vollständige Kompensation des ermittelten Eingriffsdefizits von rund 77.265 Ökopunkten. Sie stellt eine rechtssichere, ökologisch wirksame und dauerhaft gesicherte Ausgleichslösung dar und wurde von allen zuständigen Fachbehörden als geeignet anerkannt.

Damit erfüllt die Festsetzung sämtliche gesetzlichen Anforderungen aus § 9 Abs. 1a BauGB und § 15 BNatSchG und ist ein zentraler Bestandteil des Umwelt- und Kompensationskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 85 Abs. 4 LBO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, wobei eine entsprechende Anwendung der Verfahrensvorschriften des BauGB vorgesehen ist. Zur besseren Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ daher folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

5.8.1 Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer. Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

5.8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Innerhalb des Gewerbegebiet 1 sind Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Interne, marktbezogene Plakatwerbung ist zusätzlich an maximal zwei Standorten innerhalb der Stellplatzflächen im nördlichen Bereich des Gewerbegebiet 1 zulässig. Im Gewerbegebiet 1 darf die Höhe der Werbeanlage die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.

Erklärung / Begründung

Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sind, fördert eine moderne und zeitgemäße Architektur, die zur städtebaulichen Gestaltung des Gebiets beiträgt. Flachdächer bieten viele Vorteile, wie die Möglichkeit der Dachbegrünung und die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen, beispielsweise für Terrassen oder Solaranlagen.

Die Einschränkung von Materialien zur Dacheindeckung, insbesondere der Ausschluss von Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien, zielt darauf ab, die visuelle Harmonie und die Gesamtästhetik des Gebiets zu wahren. Diese Materialien können eine übermäßige Reflexion und unerwünschte Lichtemissionen erzeugen, die nicht nur die Umgebung stören, sondern auch potenziell die Sicherheit beeinträchtigen. Der Ausschluss dieser Materialien sorgt dafür, dass die Dächer sich harmonisch in die städtische Landschaft einfügen und umweltfreundliche Baupraktiken gefördert werden.

Werbeanlagen

Die Regelung, dass Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden grundsätzlich unzulässig sind, dient der Vermeidung von visueller Überreizung und der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit. Laserprojektionen können Ablenkungen für Autofahrer und Fußgänger darstellen und das visuelle Erscheinungsbild des Stadtbildes negativ beeinflussen.

Die Zulassung von Plakatwänden und Großflächentafeln im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes, beschränkt auf diese spezifischen Bereiche, unterstützt die Sichtbarkeit der Geschäfte, ohne die gesamte Umgebung zu überladen. Die Beschränkung interner, marktbezogener Plakatwerbung auf maximal zwei Standorte innerhalb der Stellplatzflächen gewährleistet, dass die Werbung gezielt und kontrolliert eingesetzt wird, um die visuelle Ordnung aufrechtzuerhalten.

Die Festlegung, dass die Höhe der Werbeanlage die Höhe des Hauptgebäudes um maximal 1,5 m überschreiten darf, verhindert eine Überdimensionierung von Werbeanlagen, die das Stadtbild dominieren und den architektonischen Charakter des Gebietes stören könnten. Ebenso wird durch die Beschränkung selbstständiger Werbeanlagen in Form von Pylonen auf eine Höhe von 10 m ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Werbeanlagen und den umgebenden Gebäuden sichergestellt.

Ästhetik und Harmonie

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen und Bauteilen in Bezug auf Form, Größe, Material und Farbe tragen dazu bei, eine harmonische und architektonisch ansprechende Umgebung zu schaffen. Eine ausgewogene Werbung, die im Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite steht, gewährleistet, dass die Werbung nicht als störend wahrgenommen wird, sondern die architektonischen Merkmale der Gebäude unterstützt und ergänzt. Diese Regelungen sind entscheidend für die Aufrechterhaltung eines einheitlichen und ansprechenden Stadtbildes, das sowohl die Attraktivität des Standorts für Verbraucher als auch die Lebensqualität der Anwohner erhöht.

5.9 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

5.9.1 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. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

5.9.2 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten.

5.9.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.9.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

5.9.5 Bodendenkmäler

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

5.9.6 DIN-Normen

Beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken können die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesenen DIN-Normen eingesehen werden.

5.9.7 Vegetationsschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

5.9.8 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

5.9.9 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Gebäuden und Zufahrten sind grundsätzlich nur insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LEDs mit warmweißem Licht und nach unten gerichteter Lichtquelle) zu verwenden, um ein unnötiges Anlocken von Insekten zu vermeiden.

5.9.10 Artenschutzrechtliche Hinweise

- Bauzeitenregelung Vögel: Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen der im VB vorkommenden Vogelarten (Freibrüter und Höhlenbrüter) ist die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit und somit im Winter (gesetzlicher Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren, um eine Besiedlung der gefällten Gehölze durch lokale Brutvogelarten zu vermeiden.
- Quartierkontrolle Fledermäuse: Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die im VB liegenden Gehölze mit Quartierstrukturen im Falle einer Betroffenheit (Fällung) unmittelbar vor dem Eingriff im Rahmen der ÖBB auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren (Besatzkontrolle). Sollten situationsbedingt

weitere Maßnahmen erforderlich sein, sind diese durch die ÖBB unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörde zu konkretisieren.

- Förderung gebäudebewohnender Arten: Zur Unterstützung gebäudebewohnender Tierarten wird empfohlen, an Neubauten künstliche Nisthilfen (z. B. Schwalbennisthilfen, Mauerseglerkästen oder Fledermausquartiere) fachgerecht anzubringen. Dies trägt zur Erhaltung wichtiger Nist- und Schlafplätze bei, die bei modernen Bauweisen häufig fehlen.

5.9.11 Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen ist bei Eingriffen in Gehölzbestände oder anderen potenziell sensiblen Bereichen eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen.

Die ökologische Baubegleitung übernimmt insbesondere:

- die fachliche Kontrolle von Gehölzentfernungen (z. B. Durchführung von Quartierkontrollen),
- die Überwachung der Einhaltung von Bauzeitenregelungen zum Schutz wildlebender Tierarten,
- die Begleitung von Maßnahmen zur Habitatvermeidung bzw. -verlagerung (z. B. Vergrämuungsmaßnahmen),
- die fachliche Dokumentation und Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.

Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.9.12 Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (SDSchG)

Das Plangebiet liegt in einer archäologisch bedeutenden Region. In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche steinzeitliche und frühmittelalterliche Fundstellen bekannt. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme sowie der geplanten Erdarbeiten ist mit dem möglichen Auftreten bislang unbekannter Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG sind sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet genehmigungspflichtig. Für Bauvorhaben, die einer Baugenehmigung oder einer diese einschließenden bzw. ersetzenden Entscheidung bedürfen, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG).

In der Regel ist vor Beginn von Erdarbeiten mit archäologisch relevanter Eingriffstiefe eine fachgutachterliche Voruntersuchung erforderlich (z. B. geophysikalische Prospektionen, Sondierungen). Gegebenenfalls sind nachfolgend großflächige Ausgrabungen notwendig. Die Kosten hierfür einschließlich Dokumentation und Konservierung tragen gemäß § 16 Abs. 5 SDSchG die jeweiligen Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren.

Vorhabensträger werden gebeten, frühzeitig Kontakt mit dem Landesdenkmalamt aufzunehmen.

5.9.13 Energieversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien

Ab dem 01. September 2025 gilt gemäß § 12a der Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes eine gesetzliche Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten gewerblichen Neubauten und zugehörigen Stellplatzanlagen. Diese Vorgabe ist bei der Bauausführung eigenverantwortlich zu beachten.

5.9.14 Bauschutzbereich des Flughafens Saarbrücken und Luftfahrthindernissen gemäß LuftVG

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bauschutzbereichs des Flughafens Saarbrücken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Luftfahrthindernissen (z. B. Krananlagen, hohe Gebäude, Masten) die Vorschriften der §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu beachten sind.

Insbesondere kann für temporäre oder dauerhafte bauliche Anlagen eine Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich sein. Die Prüfung und Beantragung erfolgt eigenverantwortlich durch die Vorhabenträger bei der zuständigen Luftfahrtbehörde.

Eine frühzeitige Abstimmung wird empfohlen, um mögliche Konflikte mit dem Flugbetrieb auszuschließen.

5.9.15 Bestehenden Leitungen der Stadtwerke Saarbrücken

Im öffentlichen Bereich entlang der Eschinger Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarbrücken. Es ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Bau-, Erd- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld dieser Leitungstrassen folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Die Schutzstreifen und Sicherheitsabstände zu den Leitungen sind zu beachten.
- Eine Überbauung mit Gebäuden, befestigten Flächen oder tiefwurzelnder Vegetation (z. B. Bäume, Sträucher) innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig.
- Die Versorgungsleitungen müssen jederzeit zugänglich und mit Wartungs- bzw. Baustellenfahrzeugen befahrbar bleiben.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe ist eine Abstimmung mit den Stadtwerken Saarbrücken erforderlich.

Eventuelle Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Schadensbehebungen erfolgen nur in Abstimmung mit dem Netzbetreiber und auf Kosten des Veranlassers.

5.9.16 Vorhandenen LWL-Erdkabeltrasse entlang der Eschinger Straße

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Eschinger Straße, verläuft eine LWL-Erdkabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH mit einem Schutzstreifen von jeweils 1 m beiderseits der Trasse.

Diese Leitung stellt eine kritische Datenverbindung dar. Es ist sicherzustellen, dass bei allen Bau- oder Erdarbeiten im Umfeld der Leitung:

- vor Beginn der Arbeiten eine örtliche Einweisung durch die VSE erfolgt,
- keine Überbauung oder Belastung (z. B. durch Stauchung, Quetschung oder Verdichtung) des Schutzstreifens erfolgt,
- eine mögliche Verlegung nur mit vorheriger Zustimmung der VSE durchgeführt wird,
- sämtliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen durch den Veranlasser zu tragen sind.

5.9.17 Nachhaltiges Bauen

Zur Förderung einer ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Bauweise wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben im Plangebiet Aspekte des nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen.

Hierzu zählen insbesondere:

- die Verwendung nachwachsender oder recycelter Rohstoffe,

- die Minimierung des Primärenergiebedarfs durch energieeffiziente Bauweisen,
- die Berücksichtigung der „grauen Energie“ bei der Wahl von Materialien,
- die Auswahl langlebiger, reparierbarer und rückbaufähiger Bauprodukte,
- die Einhaltung sozialer und ökologischer Standards entlang der Lieferketten,
- sowie die Beachtung von Gesundheit und Komfort für Gebäudenutzer (z. B. Raumklima, Tageslichtnutzung, schadstoffarme Materialien).

5.9.18 Unzulässigen Gestaltung von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.

Dies ergibt sich aus der Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken (BGrÜS) in der Fassung vom 26.09.2017, die für das gesamte Stadtgebiet gilt. Auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur gärtnerischen Nutzung oder Begrünung dürfen nicht als Schotter-, Kies- oder Steingärten ohne durchgängige Bepflanzung ausgeführt werden.

Die unbebaute Grundstücksfläche ist grundsätzlich mit Vegetation zu begrünen und naturnah zu gestalten, sodass eine dauerhafte Durchwurzelung, Versickerung und mikroklimatische Wirksamkeit gewährleistet sind.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Das etwa 1,7 Hektar große Plangebiet liegt südlich der Ortslage Ensheim, nahe der Bebauung „Im Wildfang“ und westlich der Eschringer Straße sowie dem Betriebsgelände der Firma Brück. Das Gelände befindet sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang mit Höhenlagen zwischen 276 und 280 Metern über Normalnull (NN) und einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 5%.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ umfasst mehrere Parzellen innerhalb der Flur „In den Wildfang“ (Flur 14) in der Gemarkung Ensheim. Der Bereich wird im Norden von den hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser entlang der Straße „Im Wildfang“, im Osten von der Eschringer Straße, im Süden von der Grundstücksgrenze an der Eschringer Straße 70 (Standort des Instituts für tiergestützte Ausbildung und Therapie – ITAT), und im Westen von einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der das Gelände des ITAT umrundet.

Derzeit wird das Plangebiet extensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine Mischung aus Blühstreifen, Ackerbrachen mit Wildkräutern und gräserdominierten Mähwiesen geprägt. Im Süden des Areals befindet sich ein größeres Feldgehölz, während die Baumreihen entlang der Eschringer Straße und im Norden hauptsächlich aus Obstbäumen bestehen.

In der Umgebung des Plangebiets finden sich verschiedene Nutzungen: Im Norden grenzen die Hausgärten der Straße „Im Wildfang“ an, die den Übergang zur Ortslage Ensheim markieren. Östlich liegt das Firmengelände der Fa. Brück, während südlich das eingefriedete Gelände des ITAT anschließt, hinter dem sich weitere landwirtschaftliche Flächen erstrecken, die bis zur Ortslage Eschringen reichen. Westlich des Plangebiets finden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ verfolgt die Landeshauptstadt Saarbrücken das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines atypischen Lebensmittelmarktes (EDEKA) sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen zu

schaffen. Die Planung dient der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtbezirk Halberg und der Stärkung der gewerblichen Entwicklung im Übergangsbereich zwischen Ensheim und Eschringen.

Das Plangebiet wird in zwei funktional differenzierte Gewerbegebiete unterteilt:

- GE 1 – Gewerbegebiet mit atypischem Lebensmittelmarkt (EDEKA) und ergänzenden gewerblichen Nutzungen,
- GE 2 – Gewerbegebiet für klassische, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, mit der Möglichkeit kleinteiliger, handwerksnaher Verkaufsflächen.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des Nachweises einer städtebaulichen Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, da der geplante Lebensmittelmarkt überwiegend der Nahversorgung der Ortsteile Ensheim und Eschringen dient, eine geringe Fernwirkung entfaltet und im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Wohnbevölkerung steht. Damit entfällt die Notwendigkeit, ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, überbaubare Flächen sowie die Verkehrs- und Grünordnungsstrukturen konkret festgesetzt. Im Einzelnen gelten:

- GE 1: GRZ 0,8, max. Gebäudehöhe 8 m, abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m, um den Anforderungen des Marktes zu entsprechen.
- GE 2: GRZ 0,8, max. Gebäudehöhe 10 m, offene Bauweise zur Sicherung eines aufgelockerten, durchgrüntes Erscheinungsbilds.

Die umweltrelevanten Festsetzungen zielen auf die Minimierung und den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie auf einen hohen Beitrag zu Klimaschutz und Energieeffizienz. Wesentliche Elemente sind:

- Grünordnerische Maßnahmen (P1 – P5):
 - Vollständige Begrünung nicht überbauter Flächen,
 - Baumpflanzpflicht und Stellplatzbegrünung,
 - Eingrünung der Randbereiche zur landschaftlichen Einbindung,
 - extensive Dachbegrünung auf allen Gebäuden mit Neigung < 15°.
- Naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens (M 1):
 - Entwicklung einer feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsstruktur mit hoher Artenvielfalt und ökologischer Pufferfunktion.
- Einsatz erneuerbarer Energien:
 - PV-ready-Pflicht für alle Hauptgebäude,
 - verbindliche Photovoltaikanlage mit mind. 99 kWp auf dem Marktgebäude,
 - Nutzung extensiver Dachbegrünungen in Kombination mit PV („Solar-Gründach“).
- Klimaanpassung und nachhaltiges Bauen:
 - Maßnahmen zur Reduzierung von Flächenversiegelung, Verdunstungskühlung, Regenwasserrückhaltung und Begrünung fördern das Mikroklima und tragen zur Umsetzung der städtischen Klimaschutzziele (§ 1a Abs. 5 BauGB) bei.
- Artenschutz und ökologische Sicherung:

- Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind; ergänzende Hinweise zu Bauzeitenregelungen, Habitatkontrolle und ökologischer Baubegleitung sichern die Einhaltung des § 44 BNatSchG.
- Externe Kompensation:
 - Das verbleibende Eingriffsdefizit von rund 77.265 Ökopunkten wird über die Ökokontomaßnahme „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ der Naturlandstiftung Saar – Ökoflächenmanagement GmbH ausgeglichen.

Die genannten Festsetzungen gewährleisten eine nachhaltige, umweltverträgliche Entwicklung des neuen Gewerbegebiets, die wirtschaftliche Nutzung und ökologische Belange in Einklang bringt und die Versorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtbezirk langfristig sichert.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 16.925 m²
- Überbaubare Fläche innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 (GRZ 0,8): 9.970 m²
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: 1.290 m²
- Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1: Nicht überbaubare Grundstücksfläche): 2.490 m²
- Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P3; P5: Randeingrünung): 2.690 m²
- Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB (M1: Naturnahe Gestaltung Regenrückhaltebecken): 485 m²

Damit sind im Plangebiet bei maximaler Ausnutzung der GRZ 11.260 m² vollversiegelbar. Dies entspricht ca. 66 % des Geltungsbereiches.

6.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 29. April 2025 zur frühzeitigen Beteiligung (Scoping-Verfahren) aufgefordert. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief bis 28. Mai 2025. Ziel des Verfahrens war die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Identifikation der relevanten Schutzgüter und Prüfinhalte für den Umweltbericht.

Fachliche Beiträge und Schwerpunkte der Stellungnahmen

Aus den eingegangenen Rückmeldungen ergaben sich folgende umweltrelevante Schwerpunkte, die den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wesentlich prägen:

Schutzgut Boden und Wasser (LUA, ZKE, Stadtwerke):

- Forderung nach Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und Wasserrückhaltung;
- Hinweis auf § 49a SWG (vorsorgender Gewässerschutz);
- Notwendigkeit einer Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Trennsystem) und einer standortgerechten Auslegung des Regenrückhaltebeckens.
→ Folge: Ergänzung des Umweltprüfungsrahmens um eine vertiefte hydrologische Bewertung und Integration der Maßnahme M1.

Schutzgut Klima und Luft (LUA, Umweltamt LHS, BUND):

- Empfehlungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Klimaanpassung;
- Integration von Begrünungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Förderung erneuerbarer Energien.
→ Folge: Aufnahme von PV-ready-Pflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB) und Dachbegrünungspflicht (P4) in den Planunterlagen.

Schutzgut Arten und Lebensräume (LUA, Untere Naturschutzbehörde):

- Anregung zur Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP);
- Hinweise auf mögliche Brutvogel- und Fledermausvorkommen;
- Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung.
→ Folge: Durchführung einer saP durch das Büro MILVUS GmbH (Stand 30.09.2025), Aufnahme von Maßnahmen zu Bauzeitenregelung, Habitatkontrolle und Nistkastenangebot.

Schutzgut Landschaftsbild (LUA, BUND, Stadtplanungsamt):

- Forderung nach landschaftsbildgerechter Eingrünung;
- Integration bestehender Gehölze und Fortführung der Obstbaumreihe entlang der Eschringer Straße.
→ Folge: Erweiterung und Präzisierung der Pflanzfestsetzungen (P3, P5).

Schutzgut Mensch (Lärm, Verkehr, Klima; LfS, LUA):

- Anforderung einer schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Dipl.-Ing. Malo, 12/2024);
- Prüfung der verkehrlichen Erschließung und Belastungen auf Eschringer Straße (L 237).
→ Folge: Integration der Ergebnisse in den Umweltbericht und Ergänzung um Verkehrslärmbetrachtung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Landesdenkmalamt):

- Hinweis auf Einhaltung der §§ 8 und 10 SDSchG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz).
→ Folge: Aufnahme eines Hinweises zur baubegleitenden Beobachtung bei Erdarbeiten.

Energie, Klimaschutz und Nachhaltigkeit (Stadtwerke, MWIDE, Umweltamt):

- Empfehlung, nachhaltiges Bauen, Energieeffizienz und Materialwahl zu berücksichtigen („graue Energie“, recycelbare Baustoffe).
→ Folge: Ergänzung der Begründung um Vorgaben zu PV-Nutzung, Energieeinsparung und ökologischen Baustoffen.

Luftverkehr / Sicherheit (Flughafen Saarbrücken, Luftfahrtbehörde):

- Hinweis auf Bauschutzbereich des Flughafens und Genehmigungspflicht gemäß §§ 12 ff. LuftVG.
→ Folge: Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplantext und der Begründung.

6.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasser- oder Naturschutzrecht**. Auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine der o.g. Schutzgebietskategorien vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das **Landschaftsschutzgebiet LSG-L_5_08_17** „Gemeindefeld Fechingen – Gebberg“, welches fast 1,2 km westlich des Plangebietes liegt.

Auch Biotop oder biotopkartierter Bereich sind im Plangebiet nicht zu finden. Unmittelbar im Südwesten grenzt allerdings der kartierte **Biotoptyp** BT-6808-0680-2020 an. Hierbei handelt es sich um den FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ im Erhaltungszustand C. Alle weiteren kartierten Biotoptypen liegen mehr als 250 m vom Plangebiet entfernt.



Abbildung 7: Auszug aus dem Schutzgebietskataster des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser ist abhängig von der Art der Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche) und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der teilweise gegebenen Vorbelastungen sowie der Art des Vorhabens kann sich die Beschreibung der Umwelt auf den Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld selbst beschränken.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit 181.00 „Saarbach-Woogbach-Gründe (Bischmisheimer Riedel)“. Dieser befindet sich in der Untereinheit 181.0 „Vorderer Bliesgau“, welcher zur naturräumlichen Einheit 181 „Saar-Blies-Gau“ zugeordnet ist. Dieses Gebiet umfasst eine Hügellandschaft, die durch die Täler des Saarbachs und des Woogbachs geprägt ist und durch den Bischmisheimer Riedel gegliedert wird. Geologisch gesehen bestehen die Böden hauptsächlich aus Muschelkalk, was sowohl die Vegetation als auch die Tierwelt beeinflusst. Die Muschelkalkböden begünstigen die Entstehung von Trockenrasen, artenreichen Magerwiesen sowie Streuobstwiesen, die im Bliesgau und den angrenzenden Landschaftsbereichen weit verbreitet sind (siehe auch Kapitel 6.2.3).

6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1:50.000) liegt das Plangebiet innerhalb des Unteren Muschelkalks (mu).

Der Untere Muschelkalk, eine Formation aus der Trias-Zeit (ca. 243–240 Millionen Jahre), ist im Saarland Teil der sogenannten Germanischen Trias und entstand in einem flachen, marinen Mi-

lieu. Damals war das heutige Gebiet des Saarlands von einem Binnenmeer bedeckt, das Ablagerungen aus Kalk und Dolomit sowie vor allem Muschelsandstein hinterließ. Die Gesteine des Unteren Muschelkalks bestehen somit hauptsächlich aus feinkörnigen, oft fossilreichen Kalksteinen. Sie können auch dolomitische und sandige Lagen aufweisen. In vielen Bereichen finden sich auch Mergel- und Tonsteine, die eine Indikation für unterschiedliche Sedimentationsbedingungen darstellen. Der Untere Muschelkalk ist bekannt für seine fossilen Überreste, darunter eine Vielzahl von Muscheln, Brachiopoden, Korallen und anderen marinen Organismen, die auf die ehemaligen Lebensbedingungen im Meer hinweisen.

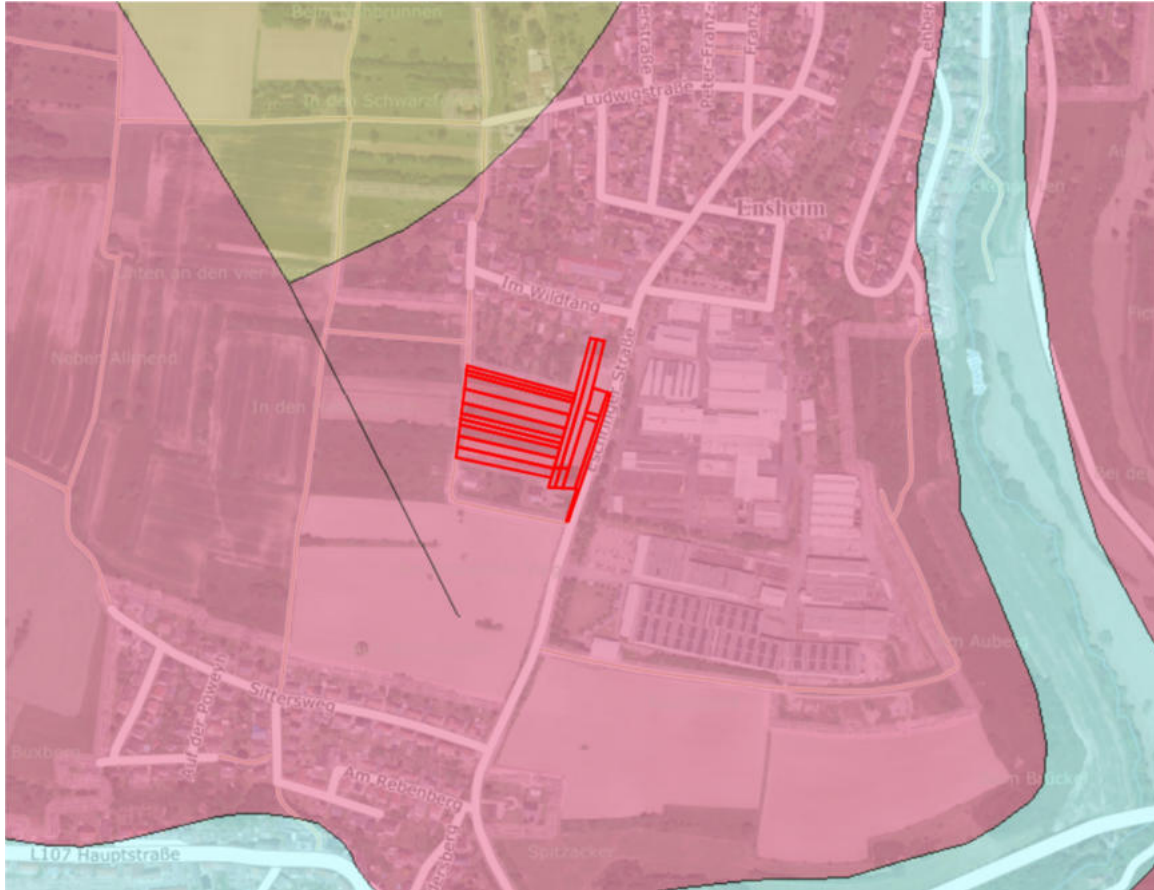


Abbildung 8: Auszug aus der Geologischen Karte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) besteht das Plangebiet aus „Rendzina, Braunerde-Rendzina, Rendzina-Braunerde und (Kalk-)Braunerde“ mit örtlichen Übergangsformen zum Pelosol, entstanden aus der Hauptlage über älteren Deckschichten der Dolomit-, Mergel- und Kalksteinverwitterung des Unteren Muschelkalks.

Die Bodenschichtung umfasst schutthaltigen, lehmigen Schluff bis schluffigen Lehm in der Hauptlage und schuttführenden, schluffigen bis tonigen Lehm in der Basislage. Die Gründigkeit wird als mittel bis örtlich tief eingestuft, wobei die Entwicklungstiefe variabel ist und in stark geneigten Bereichen auch gering sein kann. Die Humusform entspricht einem Mull.

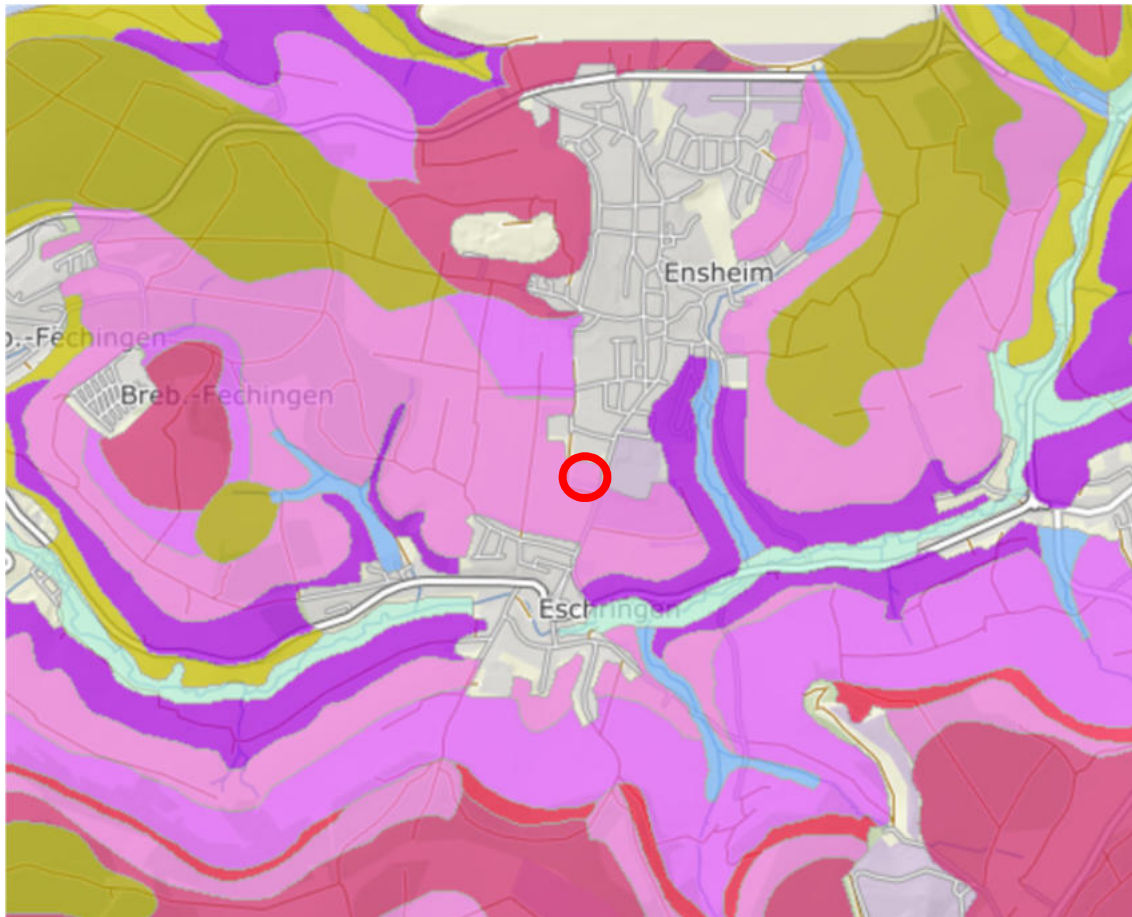


Abbildung 9: Auszug aus der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (Quelle: Geoportal des Saarlandes)

In abflussarmen Reliefsituationen und bei tonigem Untergrund können schwache bis mittlere Staunässe auftreten. Der ökologische Feuchtegrad wird als frisch bis mäßig trocken angegeben, in staunassen Bereichen auch als mäßig feucht. Das Grundwasser befindet sich in der Regel tiefer als 20 dm unter der Geländeoberfläche.

Die bodenfunktionale Bewertung der Böden im Plangebiet erfolgt anhand der im Internet zur Verfügung stehenden Daten des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz zur Feld- und Luftkapazität sowie dem Ertragspotential und der Standorttypisierung, die gleichzeitig Auskunft über das Potenzial des Bodentyps zur Biotopentwicklung gibt. Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere Feldkapazität (FK10 Kategorie 3). Im durchwurzelten Bodenraum wird sie als gering - mittel eingestuft (100-300 mm). Die Luftkapazität der Böden und damit die Durchlüftung der Böden sowie die Versorgung der Pflanzenwurzeln mit Sauerstoff sind ebenfalls mittel eingestuft. Das natürliche Ertragspotenzial wird als mittel eingestuft.

Der Boden zeigt keine Neigung zur Bildung von Trockenrissen und ist nicht stauwasserbeeinflusst. Gemäß der Karte zur Standorttypisierung besitzen die Böden als carbonathaltige Böden mit geringen Wasserspeichervermögen ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial.

Archivböden im i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind Böden, welche Zeugen von natur- und kulturräumlichen Entwicklungen sowohl von Landschaften, Klima, menschlicher Nutzung als auch Naturkatastrophen sind. So können z.B. in Böden gespeicherte Informationen Aufschluss über Klimaveränderungen in der Vergangenheit geben, oder über historische Nutzungsformen

(z.B. Wölbäcker).³ Hinweise auf historische Nutzungsformen liegen nicht vor. Es ist nicht mit Archivböden i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG zu rechnen.

Der Boden ist fast vollständig unversiegelt. Eine Vorbelastung der Böden ist nicht bekannt.

Da keine bekannte Vorbelastung vorliegt und es sich um einen natürlich gewachsenen naturraumtypischen Boden handelt, ist die Bedeutung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ihrer Funktionen für den Naturhaushalt als mittel bis hoch einzustufen.

6.2.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer. Nächstgelegene Fließgewässer sind der Albach ca. 450 m östlich des Plangebietes sowie der Saarbach ca. 600 m südlich des Plangebietes

Stillgewässer treten im Gebiet nicht auf.

Gemäß der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen. Eine Grundwassernutzung findet demnach im Plangebiet nicht statt. Das Plangebiet besitzt demnach für die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ausgewiesen.

6.2.5 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit nicht überbaut oder versiegelt. Der Großteil der Fläche ist als Ackerbrache sowie Mähwiese ausgebildet und übernimmt daher beinahe uneingeschränkt die klimaökologische Funktion klimatischen Ausgleichsraums.

Infolge nächtlicher stärkerer Abkühlung der Luftmassen über unbefestigten, begrünten Flächen im Vergleich zu den angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen in der Siedlungslage von Ensheim und Eschringen, wird hier besonders der Siedlungslage von Eschringen Kaltluft bzw. frische Luft bereitgestellt. Der Kaltluftvolumenstrom liegt laut Klimafunktionskarte der Stadt Saarbrücken bei 550 bis 900 m³/s.

Nach der Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse besitzt das Plangebiet demnach eine mittlere bioklimatische Bedeutung, d.h. das Plangebiet hat einen mittleren klimaökologischen Einfluss auf die Siedlungsgebiete. Es besitzt auch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Eine maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

³ LABO (2011) Archivböden. Empfehlungen zur Bewertung und zum Schutz von Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Hrsg. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz

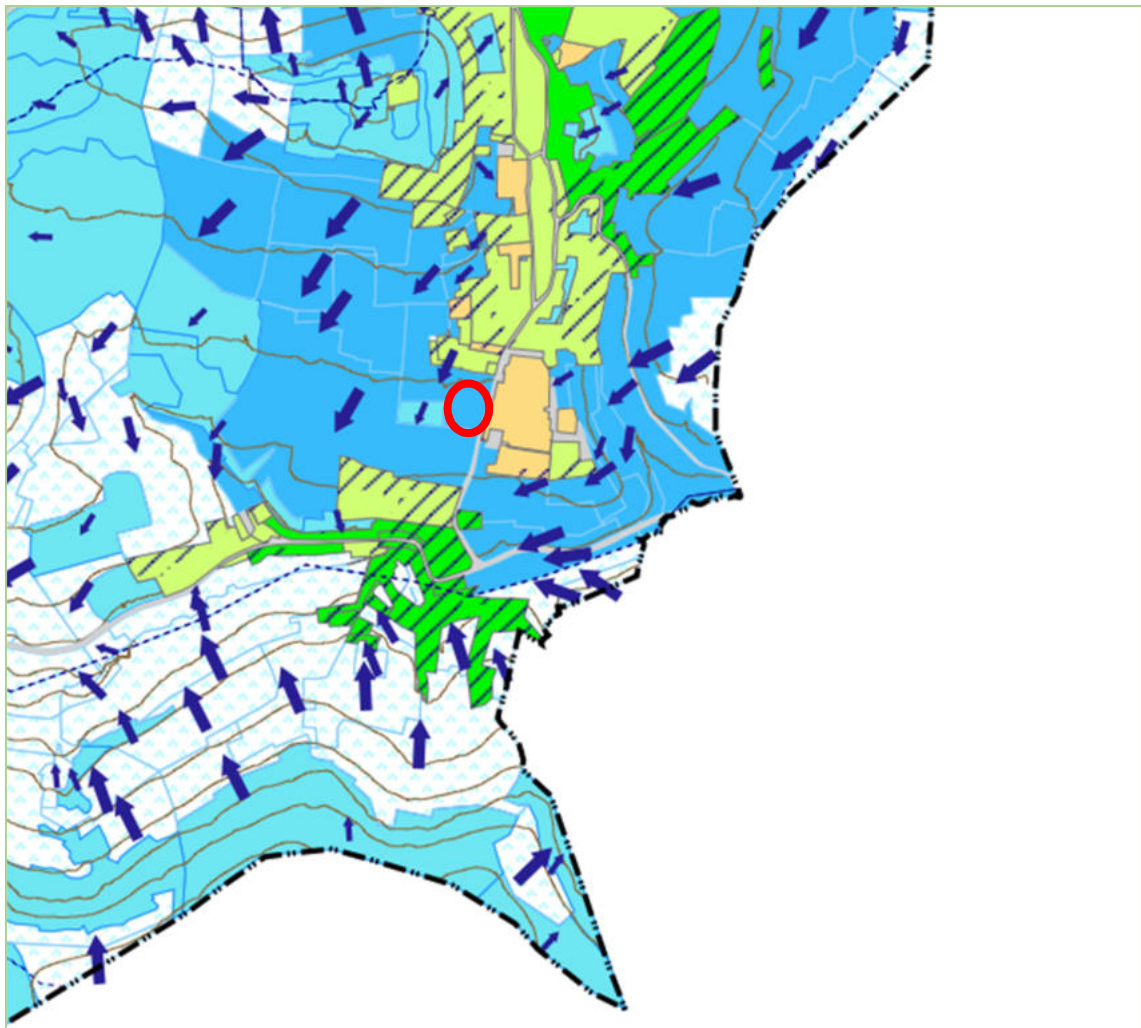


Abbildung 10: Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse

6.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft. Im Plangebiet sind als potenzielle natürliche Vegetation (Waldseggen-)Eschen-Buchenwälder, örtlich im Komplex mit Flattergras-Buchenwald, zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte am 16. September 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. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.



Abbildung 11: Biotoptypenplan

Ackerbrachen (2.1.1)

Das Plangebiet wird großflächig in allen Abschnitten von Ackerbrachen eingenommen.



Abbildung 12 und 13: Blühstreifen im Osten (links) und verbrachter Blühstreifen (rechts) im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT)

Hier ist ein Mix aus Blühpflanzen, Gräsern und Ackerwildkräutern zu finden wie Dill (*Anethum graveolens*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Borretsch (*Borago officinalis*), Ringelblume (*Calendula officinalis*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea* agg.), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Feinstrahl-Berufkraut (*Erigeron annuus*), Echter Buchweizen (*Fagopyrum esculentum*), Schlitzblättriger Storchschnabel (*Geranium dissectum*), Gewöhnliche Sonnenblume (*Helianthus annuus*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Echte Luzerne (*Medicago sativa*), Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*), Rainfarn-Phazelie (*Phacelia tanacetifolia*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Echte Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Fuchsrote Borstenhirse (*Setaria pumila*), Ägyptischer Klee (*Trifolium alexandrinum*), Persicher Ehrenpreis (*Veronica persica*).

Die Ackerbrache entlang des Feldgehölzes im Süden ist deutlich verbrachter als die anderen und weist eine höhere Grasdichte vor.

Feldgehölz (2.11)

Im Süden des Plangebietes ist ein größeres Feldgehölz zu finden, das sich auf den angrenzenden Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt. An Gehölzen sind hier hauptsächlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Strauchmistel (*Cotoneaster dielsianus*), Weißdorn (*Crateagus spec.*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Echte Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*), Prachtspiere (*Spiraea vanhouttei*), Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) zu finden.



Abbildung 14 und 15: Feldgehölz im Süden (Foto: ARGUS CONCEPT)

Baumreihen (2.12)

Das Plangebiet wird im Osten und im Norden von Baumreihen gesäumt.

Die Baumreihe im Osten entlang Eschinger Straße ist teilweise verbuscht und besteht hauptsächlich aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Apfel (*Malus sylvestris*).

Die Baumreihe im Norden steht auf einer Wiesenfläche und besteht vorwiegend aus Obstbäumen und setzt sich aus Arten wie Pflaume (*Prunus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Walnuss (*Juglans regia*) zusammen



Abbildung 16 und 17: baumreihe im Osten (links) und Baumreihe im Norden (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT)

Wiesen frischer Standorte (2.2.14.2)

Zwischen den Ackerbrachen befinden sich Wiesen frischer Standorte mit Arten wie Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Wiesen-Flockenblume (Artengruppe) (*Centaurea jacea agg.*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Echte Luzerne (*Medicago sativa*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*).

Wie an der Artenliste zu erkennen ist, sind auch typische Kenn- und Trennarten des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ vorhanden. Allerdings handelt es sich hier teilweise um Einzelfunde. Zudem sind die Wiesen größtenteils gräserdominiert und es kommen immer wieder „Nester“ an Rainfarn vor. Auch die Echte Luzerne ist in einer größeren Deckung innerhalb der Wiesen vorhanden. Aufgrund der Ausprägung und der Artzusammensetzung werden die Wiesen daher nicht als FFH-Lebensraumtyp eingestuft.

Auf der mittleren sowie der südlichen Wiese befinden sich zudem einzelne Bäume und Sträucher wie Zwetschge (*Prunus domestica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crateagus spec.*), Walnuss (*Juglans regia*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*).



Abbildung 18 - 20: Wiesen im Norden (links oben), in der Mitte des Plangebietes (rechts oben) und im Süden (unten) des Plangebietes (Foto: ARGUS CONCEPT)

Vollversiegelte Fläche (3.1)

Der Geltungsbereich umfasst im Osten noch einen Teil des Gehweges entlang der Eschringer Straße. Hier sind auch Straßenlaternen und Straßenschilder vorhanden.



Abbildung 21: Eschringer Straße mit Gehweg und Beleuchtung (Foto: ARGUS CONCEPT)

Fauna

Quelle: *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Nahversorgung Saarbrücken-Ensheim“, MILVUS GmbH, Beckingen, 30.09.2025.*

Untersuchungsrahmen und Methodik

Zur Erfassung der Fauna wurden im Zeitraum September 2024 bis August 2025 detaillierte Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Tagfalter, Reptilien und ergänzend zu weiteren potenziell relevanten Tiergruppen durchgeführt. Die Untersuchungen umfassten u. a.:

- fünf Begehungen zur Brutvogelkartierung (März–Juni 2025),
- vier nächtliche Detektorbegehungen sowie drei ganznächtliche Batcorder-Erfassungen für Fledermäuse (Mai–Juli 2025),
- den Einsatz von 20 Haselmaus-Nesttubes in Gehölzstrukturen (September 2024–August 2025),
- eine Ei-Suche des Großen Feuerfalters (September 2024)
- sowie ergänzende Begehungen auf Reptilien und sonstige Tierarten.

Der Untersuchungsraum (ca. 1,7 ha) liegt südlich von Ensheim an der Eschringer Straße und umfasst brachgefallene Acker- und Grünlandflächen mit Obst- und Walnussbäumen, Hecken und Gebüschstrukturen an den Randbereichen.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet (VB) wurden 33 Vogelarten festgestellt, darunter

- 10 Brutvogelarten,
- 14 Randsiedlerarten,
- 7 Nahrungsgäste und
- 2 überfliegende Arten.

Die Brutvogelgemeinschaft setzt sich überwiegend aus häufigen, landesweit ungefährdeten Arten der Siedlungs- und Heckenlandschaften zusammen, u. a. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohl-

meise, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube und Zaunkönig.

Wertgebende Arten mit Vorkommen im Umfeld, jedoch ohne essenzielle Bindung an das Plangebiet, sind:

- Feldlerche (*Alauda arvensis*) – Randsiedler mit Revier im westlich angrenzenden Offenland,
- Türkentaube (*Streptopelia decaocto*) – Randsiedler im nördlichen Siedlungsbereich,
- Star (*Sturnus vulgaris*) – Randsiedler mit Nahrungssuche in angrenzenden Grünlandbereichen,
- sowie überfliegend nachgewiesen Rotmilan (*Milvus milvus*) und Baumpieper (*Anthus trivialis*).

Die Obstgehölze enthalten mehrere Spechthöhlen und natürliche Baumhöhlungen, die als potenzielle Brutplätze oder Übertagungsquartiere dienen können. Bodenbrütende Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Fledermausarten sicher nachgewiesen:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) – regelmäßig auftretend,
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*),
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*),
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Darüber hinaus wurden einzelne unbestimmbare Kontakte der Gattung *Nyctalus/Eptesicus* („Nyctaloid-Gruppe“) dokumentiert.

Die Aktivität war insgesamt sehr gering, beschränkte sich auf Transferflüge und kurzzeitige Jagdflüge, vor allem der Zwergfledermaus.

Eine Nutzung der Obstgehölze als Quartier konnte nicht nachgewiesen werden, jedoch weisen mehrere Höhlenstrukturen eine hohe potenzielle Quartiereignung auf.

Primäre Jagdhabitats liegen in den beleuchteten Siedlungs- und Gartenbereichen Ensheims sowie entlang der Gehölzstrukturen westlich des Plangebiets.

Haselmaus

Im Zuge der Untersuchung (Spuren- und Nestsuche, 20 Nesttubes) wurde kein Nachweis der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) erbracht. Es fanden sich weder Individuen noch artspezifische Kugelnester oder Fraßspuren. Damit gilt das Vorkommen der Art im Plangebiet als ausgeschlossen. Die linearen Gehölze an der Süd- und Ostgrenze weisen zwar grundsätzlich Habitatpotenzial auf, sind aber aktuell unbesiedelt.

Tagfalter

Die gezielte Suche nach dem Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) ergab keine Nachweise. Zwar kommen vereinzelt Ampfer-Arten (*Rumex spec.*) als potenzielle Wirtspflanzen vor, jedoch ohne Ei- oder Raupenfunde. Auch andere planungsrelevante Tagfalterarten wurden nicht festgestellt. Die vorhandenen Acker- und Wiesenbrachen weisen nur ein geringes Blüten- und Strukturangebot auf.

Reptilien und sonstige Tiergruppen

Trotz gezielter Begehungen konnten keine Reptilienvorkommen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Das Habitatangebot ist aufgrund fehlender sonnenexponierter Strukturen und ge-

ringer Kleinreliefausbildung eingeschränkt. Im erweiterten Umfeld (ca. 650 m südöstlich, Bereich Saarbach) ist die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bekannt, jedoch ohne funktionalen Bezug zum Planbereich. Weitere planungsrelevante Artengruppen (Amphibien, Käfer, sonstige Insekten) wurden nicht nachgewiesen.

Gesamtbewertung des Bestands

Das Artenspektrum spiegelt eine typische, artenarme, anthropogen geprägte Offenland- und Saumfauna wider, wie sie an Ortsrändern mit Brachflächen, Obstgehölzen und Kleingärten verbreitet ist. Besonders geschützte oder streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL wurden nicht mit essenzieller Nutzung des Plangebiets festgestellt. Mehrere Gehölze weisen jedoch potenzielle Habitatstrukturen für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten auf, die bei Eingriffen zu berücksichtigen sind.

6.2.7 Immissionssituation

Im Plangebiet selbst sind keine Abgas- oder Emissionsquellen vorhanden. Östlich des Plangebietes liegt allerdings das Gelände der Fa. Brück, über das ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 existiert. Hierzu heißt es in der Flächennutzungsplan-Teiländerung des Regionalverbandes Saarbrücken:

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde durch die ISU, Ramstein - Miesebach, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. In dieser Untersuchung wurde ermittelt, ob es durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zu Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung kommen kann. Zugrunde gelegt wurde ein Schallschutzkonzept, das (so weit rechtlich möglich) als Festsetzung in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen wird. Festgesetzt werden sollen dort Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie z.B. Lärmschutzwälle oder -wände, sowie emissionsquellenspezifische Vorkehrungen, wie Bindungen für die Grundrissgestaltung und Grundstücksaufteilung. Das Schallschutzkonzept ist darüber hinaus abhängig von der zeitlichen Reihenfolge der Entwicklung des Planungsgebietes. So ist die Errichtung der Lärmschutzbebauung am südlichen Plangebietsrand zwingende Voraussetzung zur Entwicklung der gesamten Fläche. Eine zeitliche Abfolge der durchzuführenden Baumaßnahmen muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in Verbindung mit Lärmprognosen nach TA Lärm geregelt werden. Alle bauplanungsrechtlich nicht festsetzbaren Maßnahmen und Notwendigkeiten, die sich aus dem Lärmschutzkonzept ergeben, sollen durch vertragliche Regelungen (z.B. Städtebaulicher Vertrag gem.§11 BauGB) zwischen der Stadt Saarbrücken und der Fa. Brück getroffen werden. Im Einzelnen sieht der parallel aufgestellte Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- *Aus Lärmschutzgründen müssen die im GE 2 und 3 zu errichtenden baulichen Anlagen die Bauhöhe der unmittelbar östlich im GE 1 zu errichtenden baulichen Anlagen immer um mindestens 2,0 m übersteigen.*
- *Alle Areale mit geräuschintensiven Vorgängen (z.B. Freilager, Ladezone, Kranbahn) sind auf das mit "Na" gekennzeichnete Gebiet im Zentrum des Planungsgebietes zu konzentrieren.*
- *Alle Fassadenöffnungen der Werkshallen (z.B. Tore, offenbare Fenster) sind zum Zentrum der Erweiterungsfläche zu orientieren.*
- *Gebäudeöffnungen für den Rauch – Wärme - Abzug sind auf die aus Brandschutzgründen notwendige Mindestfläche zu reduzieren und außer im Brandfall geschlossen zu halten.*
- *Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m (zu messen an Oberkante terrassiertes Gelände) anzulegen.*
- *In den im Bebauungsplan als Lärmschutzwand gekennzeichneten Bereichen ist eine mindestens 2,5 m hohe begrünte Lärmschutzwand (zu messen an Oberkante terrassiertes Gelände) zu errichten.*

Die Vorbelastung durch die Fa. Brück ist im Rahmen des Lärmschutzgutachtens zum Bebauungsplan 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ zu beachten.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Landschaftsbild zwischen Eschringen und Ensheim ist durch eine abwechslungsreiche Hügellandschaft geprägt, die sich aus sanft ansteigenden Wiesen, Feldern und kleinen Waldstücken zusammensetzt. Rund um Eschringen und Ensheim finden sich Mischwälder auf den Höhenlagen, während die Talebenen von Wiesen und Obstbaumflächen dominiert werden, die dem Gebiet einen ländlichen, naturnahen Charakter verleihen. Diese naturnahen Flächen sind Teil des Bliesgaus und bieten wertvolle Biotop für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Eine große Vorbelastung in diesem Landschaftsabschnitt stellt allerdings das Betriebsgelände der Firma Brück in Ensheim dar. Der Produktionsstandort mit seinen großen Hallen hat einen großen Einfluss auf das landschaftliche Erscheinungsbild und die umliegende Natur.

Insgesamt bildet der industrielle Standort der Firma Brück im sonst landschaftlich geprägten Umfeld einen starken Kontrast zu den benachbarten Wiesen und Obstwiesen sowie den bewaldeten Flächen, was die visuelle und ökologische Integrität der Landschaft beeinflusst.

Einen Erholungsnutzen hat die Fläche aufgrund der genannten Nutzung nicht. Es führen keine Wege durch das Plangebiet.

Land- und Forstwirtschaft

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine eher extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit beginnender Tendenz zur Verbrachung. Eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft besitzt das Plangebiet demnach nicht.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes erfolgen. So würde bei einer fortgeführten landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin Acker- und Wiesenflächen bestehen bleiben. Erst bei gleichzeitiger Nutzungsaufgabe würde sich die Vegetation jedoch entsprechend der natürlichen Sukzession weiterentwickeln. Bei Ausbleiben einer Nutzung der Ackerfläche würde diese verbrachen, zunehmend verbuschen und sich langfristig zu Gehölzsukzessionsstadien weiterentwickeln.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der beschriebenen Bestandssituation und den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen vor, die negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Landschaftsbild vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen. Diese Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzungen oder als planungsbegleitende Empfehlungen Bestandteil der Bauleitplanung und tragen zur Umsetzung der umwelt- und klimabezogenen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Saarbrücken bei.

6.4.1 Festgesetzte Maßnahmen des Bebauungsplans

Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

- Beschränkung des Versiegelungsgrades: Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in beiden Gewerbegebieten wird der Anteil der überbaubaren Fläche begrenzt und die Versiegelung auf das funktional notwendige Maß reduziert. Nicht überbaute Flächen sind als Vegetationsflächen herzustellen (Festsetzungen P1, P2).
- Begrenzung der Gebäudehöhen: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im GE 1: 8,0 m, im GE 2: 10,0 m. Diese Höhenbeschränkung dient der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets und der Wahrung des Ortsbildes.

Boden- und Wasserschutz

- Trennsystem der Abwasserentsorgung: Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation abgeleitet, Niederschlagswasser wird vor Ort gesammelt, zurückgehalten und über ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken (M1) schadlos dem Grundwasser zugeführt.
- Regenwasserrückhaltung und naturnahe Gestaltung (M1): Das am westlichen Rand festgesetzte Regenrückhaltebecken ist als ökologisch wirksame Feuchtfläche mit extensiver Mahd und Regiosaatgut anzulegen. Die Ausgestaltung erfolgt mit standortheimischen Gräsern und Kräutern sowie temporär vernässten Muldenbereichen. Die Pflege ist extensiv, mit maximal zwei Mahdgängen pro Jahr (nach dem 15. Juni). Damit werden Wasserhaushalt, Bodenfunktionen und Artenvielfalt gleichermaßen gefördert.

Begrünung und landschaftliche Einbindung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zur ökologischen Aufwertung sind im Bebauungsplan verbindliche Begrünungs- und Pflanzfestsetzungen getroffen:

P1 – Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nicht überbaute Flächen sind vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pro 150 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein Laubbaumhochstamm (Stammumfang 16–18 cm, Höhe mind. 2,50 m) zu pflanzen.
- Die Verwendung von Schotter, Kies, Folien oder anderen versiegelnden Materialien ist unzulässig.
- Ziel ist die Durchgrünung der gewerblichen Baugrundstücke und die Verbesserung des Mikroklimas.

P2 – Stellplatzbegrünung

- In Stellplatzbereichen sind Bäume in Doppel- und Einzelreihen anzupflanzen:
 - bei Doppelreihen: ein Baum je sechs Stellplätze,
 - bei Einzelreihen: ein Baum je vier Stellplätze.
- Je Baum ist eine offene, unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² sowie ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 16 m² bei 80 cm Tiefe sicherzustellen.
- Stellplatzbäume sind in Muldenform zur Regenwasseraufnahme einzubinden und tragen zur Verdunstungskühlung und Beschattung bei.
- Zulässig sind heimische, klimaresiliente Arten gemäß der GALK-Straßenbaumliste.

P3 – Randeingrünung

- Entlang der westlichen und nördlichen Grenzen (GE 1) wird eine Feldhecke aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen angelegt (Pflanzabstand $1,5 \times 1,5$ m, mindestens 20 % Hochstämme).
- Im östlichen Randbereich (Eschringer Straße) ist die bestehende Obstbaumreihe zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Hochstämme zu ersetzen.
- Ziel ist die landschaftliche Eingrünung des Gewerbegebiets, die Sicherung von Lebensraumstrukturen und die Minderung visueller Beeinträchtigungen.

P4 – Dachbegrünung

- Alle Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
 - Mindestsubstrathöhe 8 cm (bei statischen Einschränkungen mind. 6 cm).
 - Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist zulässig und erwünscht („Solar-Gründach“).
- Ausnahmen gelten nur für technische Aufbauten oder notwendige Belichtungsflächen.
- Die Dachbegrünung dient der Regenwasserrückhaltung, Verdunstungskühlung und Biodiversität.

P5 – Erhalt und Ergänzung des Gehölzsaums im Süden

- Der südliche Gehölzstreifen wird als Pufferzone zum Außenbereich erhalten und ergänzt.
- Bestehende Gehölze sind zu schützen und dauerhaft zu pflegen; bei Verlust ist Ersatz zu leisten.
- Diese Maßnahme stärkt die Biotopvernetzung und verbessert das Landschaftsbild am Ortsrand.

Externe Ökokontomaßnahme

Klimaschutz und Energie

- PV-ready-Pflicht: Alle Hauptgebäude sind so zu errichten, dass eine nachträgliche Installation von Photovoltaikanlagen technisch möglich ist (statische Vorbereitung, unverschattete Dachflächen, Leerrohre).
- Verpflichtende PV-Anlage im GE 1: Für das Marktgebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 99 kWp verbindlich festgesetzt.
- Diese Maßnahmen tragen zur CO₂-Reduktion und zur Umsetzung der städtischen Klimaneutralitätsstrategie bei.

Lärmschutz und Immissionsvermeidung

- Vermeidung nächtlicher Lieferverkehre und Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm;
- Abschirmung von Stellplätzen und Anlieferzonen durch bauliche und grünordnerische Maßnahmen.

Artenschutz

- Einhaltung der Bauzeitenregelung: Rodungs- und Rückschnittarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September) durchzuführen.
- Ökologische Baubegleitung: zur Überwachung der Schutzmaßnahmen während der Bauphase.

- Erhalt potenzieller Habitatstrukturen: Höhlenbäume sind, sofern möglich, zu erhalten oder zu versetzen; andernfalls erfolgt ein Ausgleich durch Nisthilfen und Fledermauskästen.

Fazit

Die im Bebauungsplan festgesetzten und ergänzend vorgesehenen Maßnahmen gewährleisten die Vermeidung und Minderung wesentlicher Umweltauswirkungen sowie den funktionalen Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe.

Sie stellen sicher, dass die Realisierung des Gewerbegebiets „südlich Ensheim“ mit den Belangen des Natur-, Arten- und Klimaschutzes sowie einer nachhaltigen Flächenentwicklung in Einklang steht.

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

6.5.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden übernimmt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen und stellt durch seine Stoff- und Nährstoffkreisläufe einen wichtigen Bestandteil des jeweiligen Ökosystems dar. In Bezug auf den Eintrag von Stoffen in den Boden spielen insbesondere die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer und Transformator für den Naturhaushalt der Landschaft eine zentrale Rolle. Der Boden speichert Wasser zeitlich verzögert und bindet sowohl anorganische als auch organische Schadstoffe. Durch mikrobiellen Abbau werden Schadstoffe um- oder abgebaut, wodurch die Auswaschung ins Grundwasser und die Aufnahme in die Nahrungskette reduziert werden. Weiterhin bietet der Boden Lebensraum für eine Vielzahl pflanzlicher und tierischer Organismen und ist daher auch für den Menschen als Produktionsort von Biomasse von Bedeutung.

Im Zuge der Planung für das Gewerbegebiet 1 und Gewerbegebiet 2 mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 sind die durch die Bodenversiegelung entstehenden Auswirkungen auf den Boden als wesentlich einzustufen. Die Errichtung des Lebensmittelmarktes sowie weiterer Gebäude mit Nebenanlagen führt zur Versiegelung großer Flächen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder vollständig verloren gehen. Der Boden als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushalts wird in den versiegelten Bereichen unwiederbringlich zerstört. Diese Versiegelung beeinträchtigt auch die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser, was zu einem verstärkten Oberflächenabfluss führen kann.

Bei Realisierung des Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad erheblich ansteigen, da zuvor unversiegelte und nur wenig beeinflusste Böden in Anspruch genommen werden. Der genaue Umfang der Versiegelung wird im Zuge der sich im Verfahren weiter konkretisierenden Planung noch genau ermittelt.

Die unversiegelt bleibenden Teile des Plangebiets werden mit ihren ökologischen Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen.

Zur Minimierung der Eingriffe sind bei sämtlichen Bodenarbeiten die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Bodenarbeiten“) zu berücksichtigen. Der Abtrag und Auftrag von Oberboden ist von allen anderen Bodenarbeiten getrennt auszuführen, und wo möglich, soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden. Verunreinigte Böden sind ordnungsgemäß abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Undifferenzierte Schotter- oder Kiesabdeckungen auf nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung P1 unzulässig; statt dessen sind auf funktional notwendigen Verkehrs- und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge mit nachgewiesener Versickerungsleistung (z. B. Dränpflaster) zu verwenden und in das Mulden-/Versickerungskonzept einzubinden.

In Bereichen, in denen eine vollständige Versiegelung nicht erforderlich ist, wird der Einsatz von ökologischeren Materialien wie Ökopflaster und Schotterrasen angestrebt, um eine Teilversickerung zu ermöglichen.

Trotz der eingeleiteten Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Bodens insgesamt als erheblich zu bewerten. In einer Alternativenprüfung wurde dieser Standort jedoch als der geeignetste befunden, und der Bau des Lebensmittelmarktes wird aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen als notwendig erachtet. Daher wird die Beeinträchtigung des Bodenschutzes als unvermeidbar eingestuft.

Der verbleibende Eingriff wird über eine bereits zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“) kompensiert; interne Maßnahmen (P1–P5, M1) mindern und strukturieren den Eingriff zusätzlich.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Da auf versiegelten Flächen das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern kann, kommt es zu einer stark verminderten Verdunstung von der Bodenoberfläche, und die Wasserspeicherung im Boden entfällt vollständig. Dies führt zu einer reduzierten Grundwasserneubildung, was tendenziell eine Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken kann.

Nach der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich das Plangebiet, wie beschrieben, allerdings in einem Bereich mit Festgesteinen, die ein geringes Wasserleitvermögen aufweisen. Eine Grundwassernutzung findet daher im Plangebiet nicht statt, und es besitzt keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht ausgewiesen, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als gering zu bewerten sind.

Der erhöhte Oberflächenabfluss durch die Bodenversiegelung kann zu einer Überlastung der Kanalisation oder des Vorfluters führen, insbesondere da das Gebiet bei Starkregenereignissen potenziell gefährdet ist. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit, dass es bei heftigen Niederschlägen zu einer kritischen Überlastung des Entwässerungssystems kommt. Zur Verbesserung der Entwässerungssituation müssen im Plangebiet bauliche Maßnahmen getroffen, die die aktuelle Situation verbessern sollen.

Im Bebauungsplan ist hierfür die Fläche eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens (M1) festgesetzt; die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dezentral im Trennsystem mit Mulden-Zwischenrückhalt und gedrosselter Ableitung nach DWA-A 138/A 102.

Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad auf ein baulich notwendiges Minimum reduziert, um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu mindern. Ein Teil des Plangebietes bleibt für die Versickerung von Niederschlägen offen. Da die vorhandenen Böden im Plangebiet, wie beschrieben, keine wesentliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung haben, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts nicht zu erwarten. Über die Regenrückhalteteinrichtung und die gezielte Ableitung in den Vorfluter bleibt das Wasser zudem im natürlichen Wasserkreislauf.

Im Plangebiet selbst sind keine Fließgewässer vorhanden; die nächstgelegenen Fließgewässer sind der Albach, etwa 450 m östlich, und der Saarbach, etwa 600 m südlich des Gebiets. Stillgewässer kommen im Gebiet nicht vor. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht gegeben.

Klima / Luftthygiene

Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowie der begleitenden gemischten Bebauung wird die Kaltluftproduktion im Plangebiet deutlich eingeschränkt oder möglicherweise sogar vollständig unterbunden. Aktuell übernimmt die unbebaute Fläche des Plangebiets – bestehend aus Ackerbrache und Mähwiese – beinahe uneingeschränkt die Funktion eines klimatischen

Ausgleichsraums. Diese Fläche kühlt sich nachts aufgrund der Begrünung stärker ab als die angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen in den Siedlungen von Ensheim und Eschringen. So trägt das Gebiet zur Bereitstellung frischer Kaltluft bei, die insbesondere der Siedlungslage Eschringen zugutekommt. Gemäß der Planungshinweiskarte der stadtklimatischen Gesamtanalyse besitzt das Plangebiet, wie in Kapitel 6.2.5 beschrieben eine mittlere bioklimatische Bedeutung. Dies bedeutet, dass es einen moderaten klimaökologischen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete ausübt und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer intensiveren Nutzung aufweist. Eine maßvolle Bebauung ist daher möglich, wenn der lokale Luftaustausch nicht stark beeinträchtigt wird.

Die Versiegelung und Bebauung werden jedoch voraussichtlich zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten führen. Zudem kann die Luftfeuchtigkeit abnehmen, was einen sogenannten „Hitzeinseleffekt“ verursacht, da versiegelte Flächen sich stärker aufheizen als unversiegelte. Zusammengefasst bedeutet dies einen lokal erhöhten Erwärmungseffekt und eine Abnahme der Luftaustauschprozesse im Plangebiet.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen, einschließlich Gehölzpflanzungen und Stellplatzbegrünungen, tragen jedoch dazu bei, diesen klimaökologischen Effekt abzumildern. Trotz der Versiegelung bleibt ein Teil der Fläche für Bepflanzungen und Versickerung erhalten, was den klimatischen Ausgleich innerhalb des Gebiets unterstützt. Zusätzlich verbessern extensive Dachbegrünungen (P4) und die Kombination „Solar-Gründach“ die Verdunstungskühlung; der verpflichtende PV-Einsatz (PV-ready für alle Gebäude, mind. 99 kWp auf dem Marktgebäude) reduziert indirekt Emissionen durch Eigenstromnutzung.

Insgesamt sind allenfalls geringe klimaökologischen Auswirkungen über das Plangebiet hinaus zu erwarten, da im Umfeld des Plangebietes weiterhin in großem Umfang klimaökologische Ausgleichsflächen erhalten bleiben.

Mit dem Bau des Lebensmittelmarktes und der Realisierung des Gewerbegebietes ist keine Ansiedlung emissionsreicher Betriebe verbunden, jedoch wird das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr steigen. In der Regel führt eine Verkehrszunahme zu höheren Schadstoffemissionen und einer verstärkten Feinstaubbelastung. Obwohl die lufthygienische Belastung in den angrenzenden Straßen zunehmen könnte, wird aufgrund der moderaten Verkehrsmenge und der ländlichen Lage keine unzumutbare Belastung erwartet. Zudem ist durch die Zunahme von E-Mobilität langfristig mit einem Rückgang der verkehrsbedingten Feinstaubemissionen zu rechnen.

Arten und Biotope

Die vorliegende Planung hat sowohl anlagenbedingte als auch baubedingte Auswirkungen. Während der Bauphase sind temporäre Störungen in Form von optischen und akustischen Reizen sowie Vibrationen zu erwarten, die eine abschreckende Wirkung auf Tierarten haben können.

Nach der Fertigstellung des Lebensmittelmarktes sind weiterhin temporäre Störungen durch An- und Abfahrten von Fahrzeugen sowie durch Lichtquellen und das Schlagen von Türen zu erwarten.

Der direkte Verlust von Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung ist der größte anlagenbedingte Einflussfaktor.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Gewerbegebietes hat hier verschiedene Auswirkungen auf die vorhandenen Arten und Biotope:

- Verlust von Lebensräumen: Ackerbrachen, Mähwiesen aber besondere die Gehölzstrukturen bieten wertvolle Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Die Bebauung führt

zum Verlust dieser Habitate, was eine Verdrängung der darauf angewiesenen Arten zur Folge hat.

- Einschränkung von Nahrungsquellen und Fortpflanzungsstätten: Mähwiesen und Brachen sind wichtige Nahrungs- und Nistplätze für Insekten wie Wildbienen und Schmetterlinge. Die Verringerung der Verfügbarkeit von Blühpflanzen und Fortpflanzungsstrukturen durch die Bebauung hat negative Auswirkungen auf die Populationen der betroffenen Arten.
- Fragmentierung und Isolation: Die Bebauung schafft physische Barrieren, die die Vernetzung von Lebensräumen beeinträchtigen und die Wanderung sowie den genetischen Austausch vieler Tierarten erschweren. Besonders betroffen sind bodengebundene Arten, die in fragmentierten Lebensräumen schwer überleben können.
- Störungen durch menschliche Aktivitäten: Der Betrieb des Lebensmittelmarktes führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und intensiverer Nutzung des Geländes, was Lärm- und Lichtbelastungen zur Folge hat. Diese können empfindliche Arten vertreiben oder deren Aktivitätsmuster stören, insbesondere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse und bestimmte Vogelarten.

Dennoch können gezielte Begrünungsmaßnahmen, wie Randbepflanzungen und begrünte Stellplätze, in die Planung integriert werden. Diese Maßnahmen könnten helfen, neue Lebensräume für Insekten und Vögel zu schaffen und einen klimaökologischen Ausgleich zu fördern.

Insgesamt führt der Bau des Lebensmittelmarktes zu erheblichen Eingriffen in die bestehende Biotopstruktur und einem Verlust an biologischer Vielfalt. Die negativen Auswirkungen können jedoch durch naturnahe Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung des Plangebiets gemildert werden.

6.5.2 Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten – 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, wildlebenden 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, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Des Weiteren ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf streng und besonders geschützte Arten erfolgte auf Grundlage der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nahversorgung Saarbrücken-Ensheim“ des Büros MILVUS GmbH, Beckingen (Stand: 30.09.2025). Die Untersuchung umfasste die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Tagfalter und Reptilien; ergänzend erfolgte eine Abschätzung weiterer potenziell relevanter Artengruppen. Die faunistischen Erfassungen und Auswertungen wurden im Zeitraum September 2024 bis August 2025 durchgeführt.

Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Vögel

- Im Untersuchungsraum wurden keine Vorkommen planungsrelevanter, streng geschützter Arten festgestellt.
- Die erfasste Brutvogelgemeinschaft besteht aus häufigen, an Siedlungsränder angepassten Arten (u. a. Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Kohlmeise, Zaunkönig).
- Hinweise auf planungsrelevante Arten wie Neuntöter, Wendehals oder Steinkauz ergaben sich nicht.
- Bodenbrütende Arten (z. B. Feldlerche, Grauammer) wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Ergebnis:

Eine Beeinträchtigung von Brutvögeln europäischer Arten i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2–3 BNatSchG ist nicht zu erwarten, sofern Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Durch Erhalt und Ergänzung der Gehölze (P3, P5) sowie durch ökologische Bauzeitenregelung ist die Störung und Zerstörung von Brutstätten vermeidbar. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

Fledermäuse

- Nachgewiesen wurden Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*).
- Die Aktivität war insgesamt gering und auf kurzzeitige Jagdflüge entlang der Gehölzstrukturen beschränkt.
- Quartiere (z. B. Wochenstuben, Winterquartiere) wurden nicht nachgewiesen; die Obst- und Walnussbäume bieten lediglich potenzielle Höhlenquartiere.

Ergebnis:

- Eine Verlust oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten, sofern höhlenreiche Bäume im Zuge der Bauarbeiten erhalten oder unter fachlicher Begleitung überprüft werden.
- Durch Erhalt der Randgehölze (P3, P5) und Anbringung von Ersatzquartieren (Fledermauskästen) kann eine ökologische Funktionalität gewahrt werden.
→ Der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

Haselmaus

- Die Untersuchung mit 20 Nesttubes im Zeitraum September 2024 – August 2025 ergab keinen Nachweis der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*).
- Habitatstrukturen entlang der Süd- und Ostgrenze weisen zwar Potenzial auf, sind aber derzeit unbesiedelt.

Ergebnis:

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Die Habitatstrukturen bleiben überwiegend erhalten; eine Besiedlung künftig ist durch die Begrünungsmaßnahmen (P3, P5) weiterhin möglich.

Tagfalter (Großer Feuerfalter)

- Trotz gezielter Ei- und Imaginalsuchen im September 2024 keine Nachweise des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*).
- Wirtspflanzen (*Rumex crispus*, *R. x pratensis*) treten nur vereinzelt auf.
- Der Standort weist keine für die Art geeigneten Lebensbedingungen auf.

Ergebnis:

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit FFH-Anhang IV-Arten besteht nicht.

Reptilien

- Keine Reptilienvorkommen im Untersuchungsraum festgestellt.
- Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) liegt das nächste bekannte Vorkommen in rund 600 m Entfernung (Saarbach).
- Aufgrund fehlender Strukturen (Steinriegel, Sandlinsen, Ruderalflächen) besteht keine Habitatkontinuität.

Ergebnis:

Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Reptilienarten ist ausgeschlossen.

Bewertung der artenschutzrechtlichen Konflikte

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass keine streng oder besonders geschützten Arten mit essenzieller Nutzung des Plangebiets betroffen sind. Für keine der betrachteten Artengruppen werden durch das Vorhaben die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt damit:

- Keine Verletzung des Tötungs- oder Verletzungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Keine erhebliche Störung von Individuen während Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Winterzeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Kein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Lediglich für einzelne höhlenreiche Obstbäume besteht ein potenzielles Restrisiko, das durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Continuing Ecological Function) ausgeschlossen werden kann.

Empfohlene Maßnahmen (bereits in der Planung berücksichtigt):

- Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Oktober – Februar),
- Baumkontrolle auf Quartierstrukturen durch fachkundige Person vor Fällung,
- ggf. Umsiedlung oder Ersatzquartiere (Fledermaus- und Nistkästen),
- ökologische Baubegleitung während der Bauphase.

Schlussfolgerung

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung belegen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das Vorhaben ist damit mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar, wenn die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, Bauzeitenregelungen und die ökologische Baubegleitung umgesetzt werden. Eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Auswirkungen auf den Menschen im Rahmen des Bebauungsplanes ergeben sich vor allem durch Lärmemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Eschringer Straße. Diese Emissionen wurden in einer schalltechnischen Immissionsprognose gemäß den Vorgaben der TA-Lärm umfassend untersucht. Die Prognose bewertet die Geräuschemissionen, die durch den Betrieb entstehen, insbesondere durch:

- Zu- und Abfahrten von Pkw und Lkw,
- das Be- und Entladen von Lkw,
- maschinentechnische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate),
- und die Nutzung des Parkplatzes sowie des Gastrobereichs.

Es wurde ein dreidimensionales, digitales Geländemodell erstellt, um die Schallausbreitung realitätsnah zu simulieren. Anhand der Berechnungen konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Die durch den geplanten Markt entstehenden Geräuschpegel liegen unter den zulässigen Grenzwerten und berücksichtigen Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen in der Umgebung.

Zusätzlich wurden Maßnahmen vorgesehen, wie die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen, die Minimierung von Rückwärtsfahrwarnsignalen durch organisatorische Regelungen und die Begrenzung der Betriebszeiten von maschinentechnischen Anlagen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Lärmbelastung für angrenzende Wohngebiete und schutzbedürftige Räume weiter zu reduzieren.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass die Planung den Anforderungen der TA-Lärm entspricht und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität in der Umgebung zu erwarten sind.

6.5.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust der Ackerbrachen und Mähwiesen nicht betroffen. Auswirkungen auf forstwirtschaftliche Belange können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Der Bau eines Lebensmittelmarktes mit einer Höhe von 8 Metern und maximal 10 m hohen Gebäuden im Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild westlich der Eschringer Straße zwischen Saarbrücken-Ensheim und Eschringen merklich beeinflussen. Die neue Bebauung bringt folgende Veränderungen für das Landschaftsbild mit sich:

- Erhöhung der Gebäudepräsenz und Sichtbarkeit: Die Bauhöhe des Marktes und der Gebäude im Gewerbegebiet wird die Sicht auf die Landschaft in diesem Gebiet verändern. Besonders die Nähe zur Eschringer Straße und die Größe der Gebäude bewirken eine stärkere visuelle

Präsenz, was das offene Landschaftsbild beeinträchtigt. Die höhere Struktur sticht besonders hervor, da das Gebiet bisher noch nicht bebaut war und durch Freiflächen geprägt ist.

- Einfluss der Vorbelastung durch Industriebetrieb: Die Gebäude des Industriebetriebs Brück auf der gegenüberliegenden Straßenseite wirken jedoch bereits als prägende visuelle Elemente im Landschaftsbild. Diese Vorbelastung durch größere, industrielle Bauwerke mildert den Kontrast, den die neuen Marktgebäude zur Umgebung erzeugen. Die industriellen Strukturen auf der anderen Straßenseite schaffen ein Landschaftsbild, das in Teilen bereits durch größere Baukörper beeinflusst ist, wodurch der Lebensmittelmarkt sowie das Gewerbegebiet visuell weniger auffällig erscheinen, als er es in einem rein ländlichen Umfeld wäre.
- Beeinträchtigung der natürlichen Landschaftsstruktur: Durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes sowie der Gebäude im Gewerbegebiet wird die bisher teils offene Landschaft weiter bebaut und versiegelt. Die bisherigen Grünflächen und die agrarisch genutzten Flächen verlieren an Sichtbarkeit und Bedeutung, was das Landschaftsbild zu einem stärker urbanisierten Erscheinungsbild wandelt. Die natürliche, eher landwirtschaftlich geprägte Umgebung wird durch die neuen Gebäude in ihrer optischen Ausdehnung und natürlichen Erscheinung eingeschränkt.
- Landschaftliche Anpassungsmaßnahmen: Begrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen und eine durchdachte Gestaltung der Außenanlagen mildern die optische Wirkung des Marktes auf das Landschaftsbild ab. Insbesondere Randbepflanzungen und Sichtschutz helfen, die große Bauhöhe in die Umgebung zu integrieren und das Bauwerk harmonischer in das Landschaftsbild einzufügen.

Insgesamt führt der Bau des Lebensmittelmarktes sowie der Gebäude im Gewerbegebiet in Verbindung mit den vorhandenen Gebäuden des Industriebetriebs Brück zu einer deutlichen Urbanisierung und Veränderung des Landschaftsbildes entlang der Eschringer Straße. Die bauliche Vorbelastung auf der gegenüberliegenden Seite schwächt die Wirkung der neuen Bebauung ab, jedoch wird das bisher offene, teils ländlich geprägte Landschaftsbild durch den Lebensmittelmarkt merklich verändert.

Das Plangebiet hat derzeit keinen Nutzen für Freizeit oder Erholung, somit können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Sonstige Nutz- oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (maximal 66 % des Plangebietes vollversiegelt) erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist lediglich mit einer sehr geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, sodass Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes als gering einzustufen sind.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB bei.

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine rechnerische Bilanzierung gemäß dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt aufgrund der aktuellen Biotopausstattung (Bewertungsblock A, Bewertungsblock B, Bewertung Ist-Zustand).

Die Bewertung des Planzustandes erfolgt anhand der zu erwartenden Biotopausstattung nach der Umsetzung des Vorhabens.

Tabelle 1 Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A							ZTWA
	Klartext	Nummer		I	II	III		IV	V	VI	
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"-Arten Pflanzen	Vögel	Schmetterlinge (Tagfalter)	"Rote Liste"-Arten Tiere	Schichtenstruktur	Maturität	
1	Blühstreifen	2.1.1	16	0,4		0,2	0,6			0,2	0,4
2	Feldgehölz	2.11	27	0,6		0,8	0,2		0,6	0,6	0,6
3	Baumreihe	2.12	27	0,6		0,6	0,2		0,4	0,6	0,5
4	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4		0,4	0,4			0,6	0,5
5	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	FIXBEWERTUNG							

Tabelle 2 Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser	3 Grundwasser	
1	Blühstreifen	2.1.1	16	0,4	0,2	0,2	0,4			0,6		0,6	0,4
2	Feldgehölz	2.11	27	0,4	0,2	0,4	0,4	0,6		0,6		0,6	0,5
3	Baumreihe	2.12	27	0,4	0,2	0,4	0,4			0,6		0,6	0,5
4	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,4	0,2	0,4	0,4		0,8	0,6		0,6	0,5
5	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	FIXBEWERTUNG									

Tabelle 3: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Zwischenwert Biotopwert	Flächenwert	Ökologischer Wert	Bewertungsfaktor	Ökologischer Wert (gesamt)
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B					
1	Blühstreifen	2.1.1	16	0,4	0,4	0,4	6,40	9.890	63.296		63.296
2	Feldgehölz	2.11	27	0,6	0,5	0,6	16,20	1.780	28.836		28.836
3	Baumreihe	2.12	27	0,5	0,5	0,5	13,50	1.025	13.838		13.838
4	Wiese frischer Standorte	2.2.14.2	21	0,5	0,5	0,5	10,50	3.970	41.685		41.685
5	Vollversiegelte Fläche	3.1	0	0	0	0	0	30	0		0
Σ								16.695	147.655		147.655

Tabelle 4: Bewertung Planzustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungszustand				
	Klartext	Nummer	Planung Fläche qm	Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungsfaktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
1	Versiegelte Fläche innerhalb der Gewerbegebiete	3.1	9.860	0	0		0
2	Verkehrsflächen	3.1	1.290	0	0		0
3	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P1: Nicht überbaubare Grundstücksfläche)	3.4	2.470	7	17.290		17.290
4	Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (P3; P5: Randeingrünung)	2.10	2.250	17	38.250		38.250
5	Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20 BauGB (M1: Naturnahe Gestaltung Regenrückhaltebecken)	2.2.9	825	18	14.850		14.850
Σ			16.695		70.390		70.390

Auf diese Weise ergibt sich für den Bebauungsplan ein ökologischer Wert von 149.127 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 71.890 Ökopunkten im Planungszustand (siehe oben). Es ergibt sich hieraus ein Defizit von 77.265 Ökopunkten. Damit kann innerhalb des Geltungsbereiches keine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden. Das Defizit soll durch die Ökokontomaßnahme „Flächen im Bereich des Flughafens Ensheim“ der Naturlandstiftung Saar – Ökoflächenmanagement GmbH ausgeglichen werden.

6.7 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

6.8 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Seitens der Stadtverwaltung wurden folgende Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Unterbringung eines Lebensmittelmarkts untersucht:

- Flughafenstraße (Norden Ensheim)
- St. Ingberter Straße (Norden Ensheim)
- Zum Gerlen (Nordosten Ensheim)
- Fabrikstraße (Zentrum Ensheim)
- Marktweg (Zentral Ensheim)
- Ludwigstraße Nord und Süd (Südwesten Ensheim)
- Eschringer Straße 1 und 2 (Zwischen Ensheim und Eschringen)

Bei dieser Untersuchung stellte sich der nun gewählte Standort als der geeignetste heraus (siehe Kapitel 1.2.2).

6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da sich die Auswirkungen der vorliegenden Planung aufgrund der Art der Nutzung gut abschätzen lassen, sind Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.10 ZUSAMMENFASSUNG

An dieser Stelle erfolgt eine Zusammenfassung des Umweltberichtes, sobald alle Gutachten und Informationen vorliegen.

7 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 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Landeshauptstadt 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 zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Eine eigens erstellte schalltechnische Immissionsprognose zeigt, dass die durch den geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt entstehenden Lärmemissionen unter Berücksichtigung der TA-Lärm-Richtwerte sowohl tagsüber als auch nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Geräuschquellen, wie Zu- und Abfahrten, maschinentechnische Anlagen und der Gastrobereich, wurden detailliert untersucht. Durch organisatorische und technische Maßnahmen, wie den Einsatz lärmarmen Einkaufswagen und die Begrenzung der Betriebszeiten, wird die Lärmbelastung zusätzlich minimiert. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sind nicht zu erwarten.

7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden im Umweltbericht abgehandelt.

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

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung wurden in dem bereits erwähnten Gutachten „Auswirkungs-analyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Landeshauptstadt Saarbrü-cken, Stadtteil Ensheim (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg) untersucht:

Zusammengefasst kommt diese Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

Im Hinblick auf eine möglicherweise vorliegende atypische Fallgestaltung war die Frage zu be-antworten, ob Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik zu erkennen sind, so dass auch bei ei-ner Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² von der Vermutungsregel abgesehen wer-den kann. Aus der Prüfung ergeben sich klare Argumente dafür, dass das betrachtete Vorhaben als atypische Fallgestaltung einzustufen ist:

- *Bei dem Untersuchungsobjekt handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der eine beson-dere Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtgebiet von Saarbrücken übernehmen wird. Der Verkaufsflächenanteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt bei EDEKA nicht über 10 %. Weit über 90 % der Verkaufsfläche entfallen auf Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Der Markt ist damit als Nahversorger einzuordnen.*
- *Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind angesichts der Leistungsfähigkeit der Zufahrts-wege nicht zu erwarten. Der Edeka-Markt richtet sich in erster Linie an die Bevölkerung in Ensheim und Eschringen, ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Die Lage des Planstandortes abseits überörtlicher Verkehrsträger lässt nur auf einen sehr geringen Streu-kundenanteil schließen. Das Vorhaben wird daher auch keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr aus anderen Gebieten erzeugen.*
- *Der Markt fungiert v. a. als Nahversorger für die bislang unterversorgten Stadtteile Ensheim und Eschringen. Von dem zu erwartenden Prognoseumsatz stammen etwa 93 % aus dem be-trieblichen Einzugsgebiet. Davon wird der überwiegende Teil (deutlich mehr als 50 %) mit Kunden aus dem „Nahbereich (1,5 km-Radius)“ generiert. Damit dient das Vorhaben über-wiegend der Nahversorgung i. S. der Festlegung des o. g. Leitfadens.*
- *Der Planstandort liegt am südlichen Ortsrand von Ensheim, mit Anschluss an die Wohngebie-te im Norden. Eine im Zuge der Planung vorab durchgeführte Prüfung möglicher Alternativ-standorte hat ergeben, dass keine besser geeigneten Flächen in zentraler Lage verfügbar sind. Der Planstandort liegt strategisch günstig in „Scharnierlage“ zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen. Dadurch eignet er sich optimal als Nahversorgungsstandort für bei-de Stadtteile.*

Die Untersuchung der konkreten Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in der Standortkommune Saarbrücken, ergab, dass keine Auswirkun-gen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vorliegen. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, eine bestehende Versorgungslücke im Stadtgebiet zu schließen und langfristig die verbrauchernahe Grundversorgung in den Stadtteilen Ensheim und Eschringen zu sichern.

Aufgrund der Funktion des Edeka-Marktes als Nahversorger sowie der standörtlichen und städ-tebaulichen Besonderheiten ist im vorliegenden Fall absehbar, dass die Umsetzung des Vorha-bens (Ansiedlung eines großflächigen Edeka-Marktes) nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche Versorgungsstruktur, die Entwicklung zentraler Versorgungsberei-che oder sonstige Belange des § 11 Abs. 3 BauNVO führen wird. Das Vorhaben ist daher auch außerhalb eines Kern- und Sondergebietes zulässig.

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Neuansiedlung des Vorhabens werden neue Arbeitsplätze geschaffen und damit zu einer Verbesserung der Arbeitsmarktsituation beigetragen.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein aktuelles Verkehrsgutachten der Jakobs Gänssle GmbH, Saarbrücken (Stand November 2025, Aufstellung 06.11.2025) erstellt. Grundlage war eine Verkehrszählung am 30. Oktober 2025 auf der Eschringer Straße. Für den Prognosehorizont 2040 wurden die Wachstumsannahmen des Landesbetriebs für Straßenbau (0 % p. a. Pkw, 1 % p. a. Schwerverkehr) zugrunde gelegt.

Verkehrsaufkommen des Vorhabens

Der geplante EDEKA-Markt mit rund 1.250 m² Verkaufsfläche erzeugt nach Berechnungen des Gutachtens etwa 1.875 Fahrten pro Tag. In den Spitzenstunden treten rund 100 bis 110 Pkw-Einheiten pro Stunde auf. Die angrenzenden Gewerbeflächen führen zu zusätzlichen ca. 190 Fahrten pro Tag. Für den Lieferverkehr werden etwa 14 Lkw-Fahrten/Tag (EDEKA) und 38 Lkw-Fahrten/Tag (Gewerbe) angenommen.

Die Spitzenbelastungen liegen in den Zeiträumen 07:00 – 08:00 Uhr (morgens) und 17:00 – 18:00 Uhr (nachmittags). Der Anteil des Verkehrs verteilt sich gemäß Untersuchung zu 60 % Richtung Ensheim und 40 % Richtung Eschringen.

Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts

Für die neue Einmündung der Stichstraße in die Eschringer Straße wurde die Leistungsfähigkeit nach den Verfahren der HBS 2015 mit dem Simulationsprogramm „KnoSim“ berechnet.

- In der Vormittagsspitze (07–08 Uhr) erreicht der Knotenpunkt eine Qualitätsstufe A (sehr gut) mit einer mittleren Verkehrsstärke des Hauptstroms von 114 Fahrzeugen pro Stunde.
- In der Nachmittagsspitze (15–16 Uhr) wird ebenfalls Qualitätsstufe A erreicht; der Hauptstrom liegt bei 155 Fahrzeugen pro Stunde. Die Rückstaulängen betragen in 95 % der Zeit 0 m.

Schlussfolgerung und Empfehlung

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erschließung des Gewerbegebiets und des EDEKA-Marktes verkehrlich ohne Beeinträchtigungen in das bestehende Netz integriert werden kann. Eine bauliche Anpassung der Eschringer Straße oder der Einmündung ist nicht erforderlich; insbesondere wird kein Linksabbiegestreifen benötigt (RASt 06, Tabelle 44). Damit ist die Verkehrsverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen.

Durch die wohnortnahe Versorgung entfällt zudem ein Teil der bisherigen Einkaufsfahrten in weiter entfernte Stadtteile, sodass insgesamt keine nennenswerte Mehrbelastung des örtlichen Verkehrsnetzes zu erwarten ist.

7.1.7 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.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

7.3 FAZIT

Ein Fazit wird zum Abschluss der Bauleitplan-Verfahren gezogen.

Aufgestellt: Homburg, den 11.11.2025

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut