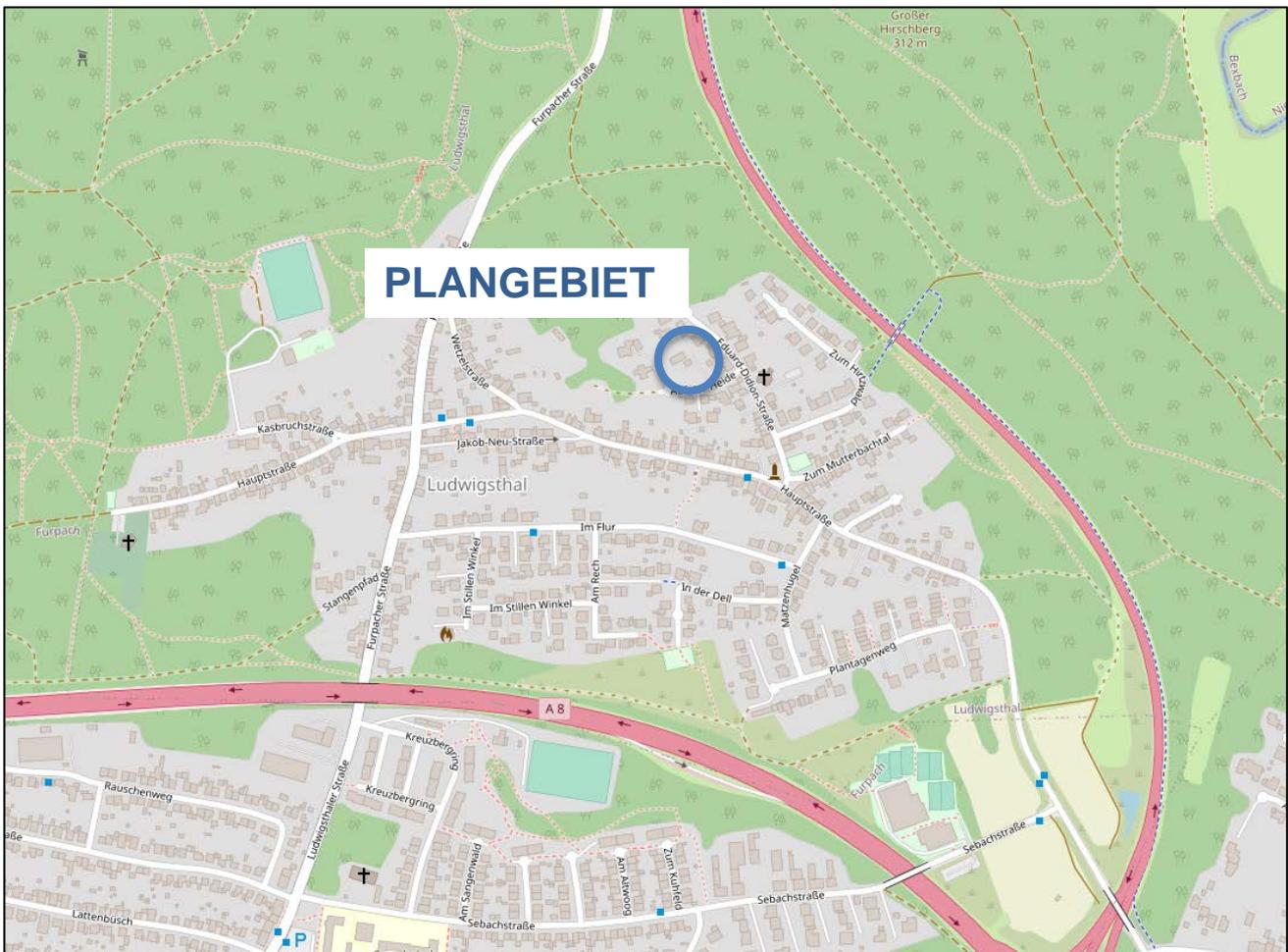


# KREISSTADT NEUNKIRCHEN STADTTEIL LUDWIGSTHAL

## Bebauungsplan Nr. 88 „Ludwigsthal – Mitte“ 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

### Begründung

Stand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Kreisstadt Neunkirchen  
Völklingen, im Juni 2021



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG</b>	<b>13</b>
	<b>ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)</b>	<b>19</b>

# 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

## *Ziel und Anlass der Planung*

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Stadt die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich, wenn vor dem Hintergrund der kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein planerisches Vorgehen geboten scheint, da andernfalls eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefährdet ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Planungsabsicht zur Neunutzung einer brachgefallenen, im Siedlungszusammenhang stehenden Fläche, die in der Vergangenheit für eine Einrichtung zur Kinderbetreuung genutzt wurde. Nun soll sie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung in der Eduard-Didion-Straße und der Straße Auf der Heide durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bebauungsplan „Ludwigsthal – Mitte“ setzt bislang für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest. Die umliegenden Flächen sind als reines Wohngebiet festgesetzt. Da eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle mit den bisherigen Festsetzungen nicht realisiert werden kann, soll der Bebauungsplan „Ludwigsthal – Mitte“ nun für den Geltungsbereich geändert werden. Die Gebäude und Anlagen des vormals innerhalb des Plangebietes vorhandenen Kindergartens sollen zurückgebaut werden. Dieser befindet sich seit über 10 Jahren im Leerstand. Der Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung ist inzwischen bereits im weiteren räumlichen Umfeld (Furpach, Wellesweiler) gedeckt. Auf der Fläche sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf ca. 7 Grundstücken maximal 10 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Dafür soll ein reines Wohngebiet, einschließlich einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Der Bebauungsplan bereitet damit eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung unter Wahrung der Anforderungen der umgebenden Bestandsnutzung vor.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung leistet dazu ihren Beitrag, indem eine seit mehreren Jahren brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Ludwigsthal einer Neunutzung zugeführt werden soll. Es soll sowohl ein städtebaulicher Missstand behoben als auch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen werden.

## *Verfahren*

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Ludwigsthal – Mitte“, 4. Änderung im Stadtteil Ludwigsthal gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich und Wiedernutzbarmachung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich und zulässige Grundfläche kleiner als

20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Vorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange in besonderem Maße berücksichtigt. Es wurde sowohl eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anhang 1) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt als auch die relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf Ihre Betroffenheit untersucht.

*Rechtliche  
Grundlagen*

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

*Bearbeitung*

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*LEP Umwelt*

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz (VW). VW sind laut Ziel (56) des LEP Umwelt „als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“<sup>1</sup>

Die Vorgaben des LEP Umwelt zum VW, sind durch die Wasserschutzgebietsverordnung Hirschberg- und Kasbruchtal vom 06. März 1986 in der Fassung vom 24. Januar 2006 bereits konkretisiert und entsprechend in der vorliegenden Planung berücksichtigt (s. Kapitel 4 und 5).

Darüberhinausgehende Regelungen für das Plangebiet trifft der LEP Umwelt nicht. Der LEP Umwelt enthält somit keine der Planung entgegenstehenden Ziele.

*LEP Siedlung*

Gemäß LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 befindet sich der Stadtteil Ludwigsthal im Nahbereich des Mittelzentrums Neunkirchen in der

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt (2004), Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“, S. 16.

Kernzone des Verdichtungsraumes.

Der LEP Siedlung regelt den in den Stadtteilen zulässigen Umfang an neuen Wohneinheiten. Gem. dessen Darstellungen, stehen dem Stadtteil Ludwigsthal 1,5 Wohnungen pro Jahr pro 1.000 Einwohner zu.

Für Ludwigsthal ergibt sich bei 1112 Einwohnern (Stand: 31.12.2020) gerechnet auf 15 Jahre ein Wohnungsbedarf von 25 Wohnungen.

Gem. LEP Siedlung sind vorhandene Wohnbaulandpotentiale im Sinne von Baulücken auf den Wohnungsbedarf anzurechnen. Der Stadtteil Ludwigsthal hat aktuell 24 Baulücken (Stand 08.02.2021). Bei einem Multiplikator von 1,3 ergeben sich damit 31 Wohnungen.

Bei einem Dichtewert von 20 Wohnungen je Hektar für den Stadtteil Ludwigsthal würde sich bei einer Plangebietsgröße von rd. 0,36 ha eine Mindestanzahl von 7 Wohnungen ergeben.

Auch wenn aufgrund der landesplanerischen Berechnungsmodelle faktisch keine weiteren Wohnbaulandausweisungen im Stadtteil Ludwigsthal möglich wären, wird seitens der Stadt Neunkirchen hinsichtlich städtebaulicher Gründe am Planungsziel festgehalten. Diese werden im Folgenden aufgeführt: Die Fläche des Geltungsbereiches ist bereits erschlossen und befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines bereits beschlossenen Bebauungsplans. Das Plangebiet war auch in der Vergangenheit bereits bebaut und wird vollständig von einem bestehenden Wohngebiet umschlossen. Es findet somit keine grundsätzliche Neuausweisung bislang unbebauter Flächen statt. Für die langjährige Nutzung als Kindergarten besteht nun an dieser Stelle im Stadtgebiet keine Verwendung mehr, was in Anbetracht des langjährigen Leerstandes deutlich wird. Stattdessen stellt das Plangebiet inzwischen einen städtebaulichen Missstand dar, den es im Zuge einer geordneten Stadtentwicklung zu beheben gilt. Zu diesem Zweck sieht die vorliegende Planung eine Neuentwicklung der Fläche vor. Die Herstellung von Wohnbauland stellt sich als logische Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung dar (WR). Dazu werden im vorliegenden Fall keine unbeplanten Flächen ausgewiesen, sondern im Sinne der Innenentwicklung auf bereits baulich vorgenutzte Flächen zurückgegriffen. Es findet damit im Grunde eine Baulückenschließung statt.

Zudem ist auszuführen, dass der Stadt Neunkirchen im gesamten Stadtbereich noch 198 Wohneinheitenkontingente zur Verfügung stehen. Im größeren gesamtstädtischen Zusammenhang besitzt die Stadt damit im Grunde noch ausreichend Kontingente um, wie im vorliegenden Fall maximal 10 neue Wohneinheiten zu schaffen. Unter Anwendung der landesplanerischen Berechnungsmodelle hat die Stadt Neunkirchen ein Wohneinheitenbedarf von 1163 WE, gerechnet auf die nächsten 10 Jahre. Die vorliegende Planung kann dazu beitragen einen Teil des Wohnungsbedarfs auf bestehenden Innenbereichsflächen zu decken, der aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten in anderen Stadtteilen momentan nicht gedeckt werden kann.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck-

bestimmung Kindergarten, Tagesstätte dar

Damit dem Entwicklungsgebot nachgekommen werden kann und der Bebauungsplan entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3 LAGE IM RAUM

#### Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Ludwigsthal. Die rund 0,36 ha große Fläche in der Gemarkung Kohlhof Flur 7 umfasst das Flurstück 2944/19.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Nördlich, östlich und westlich grenzt unmittelbar bereits bebautes Wohnbauland an das Plangebiet an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Auf der Heide“. Daran schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Gemäß dem Bebauungsplan „Ludwigsthal - Mitte“, ist die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

#### Erschließung

Die Fläche ist über die unmittelbar angrenzende Straße „Auf der Heide“ bereits erschlossen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen Mischwasserkanal und die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität durch Versorgungsleitungen im Bereich der direkt angrenzenden Straße „Auf der Heide“ gewährleistet werden.

## 4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude und Anlagen eines ehemaligen Kindergartens einschließlich einer internen Zufahrt. Seit Aufgabe der ehemaligen Nutzung, sind die Gebäude leerstehend. Die restliche Fläche ist weitestgehend unversiegelt und stellt sich als Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen sowie Freianlagen (ehemalige Spielgeräte, Schuppen, etc.) dar.	/
Topographie	Das Plangebiet steigt von Süden (Straße Auf der Heide) in Richtung Norden um insgesamt ca. 4 Meter an.	Entsprechende Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude in Abhängigkeit der topographischen Situation.
Umgebende Nutzungen	Das direkte Umfeld der geplanten Wohnnutzung ist ausschließlich von bereits bestehender Wohnbebauung (WR) geprägt. Jenseits der im Norden angrenzenden Wohnbebauung schließen in ca. 50 m Entfernung zur Abgrenzung des Plangebietes Waldflächen an.	Entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Gewährleistung von Nutzungen, die eine konfliktfreie Nebeneinander mit den Bestandsnutzungen ermöglichen.
Naturraum	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Saar-Nahe Bergland, Sandgebiete (NE 2.03.01.03, Untereinheit: St. Ingberter Senke)	/
Geologie / Boden	<p>Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet der Bodeneinheit „Braunerde und Podsolige Braunerde, im Homburger Becken auch Regosol, aus Hauptlage über Basislage aus Sandsteinverwitterung des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden“ zuzuordnen.</p> <p>Im Plangebiet kommen laut Quartärkarte folgende Ablagerungen vor: Periglaziäre Lagen über Konglomeraten der Wadern Formation des Rotliegenden.</p> <p>Die Bodenfunktionen im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopotential: Carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen</li> <li>• Nitratrückhaltevermögen: keine Angaben</li> <li>• Natürliches Ertragspotential: Siedlungsbereich</li> <li>• Feldkapazität: gering</li> <li>• Luftkapazität: hoch</li> <li>• Versickerungseignung: geeignet</li> </ul> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines anthropogen überformten Siedlungsbereiches. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Teilen bereits versiegelt, zu weiten Teilen jedoch unversiegelt und in der Vergangenheit als regelmäßig bespielte Außenanlage genutzt.</p>	<p>Hinweis auf die fachgerechte Vorgehensweise beim Umgang mit dem Boden sowie auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ).</p>
Wasser	<p>Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „C 25 WSG Hirschberg und Kasbruchtal“. Begünstigter ist die „Kommunal Energie- u. Wasserversorgung</p>	Entsprechende Festsetzung zur Versiegelung von Verkehrs- und Parkflächen sowie zur Versickerung.

	AG -KEW- Neunkirchen (Saar)“	Nachrichtliche Übernahme der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung in die Festsetzungen des Bebauungsplans.
Klima	<p>Das Plangebiet trägt aufgrund seines geringen Versiegelungsgrades geringfügig positiv zum Kleinklima bei.</p> <p>Das Plangebiet liegt gem. den Darstellungen des LAPRO 2009 weder in einem Kaltluftentstehungsgebiet, noch sind dem Plangebiet wichtige Kaltluftabflussbahnen zugeordnet.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich sowie der Lage im anthropogen überprägten Bebauungszusammenhang zählt das Plangebiet zum Siedlungsklimatop. Das Plangebiet stellt damit, und aufgrund der geringen Größe, keine nennenswerte kaltluftproduzierende Fläche dar.</p>	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, sowie grünordnerische Festsetzungen zur Begünstigung des Kleinklimas.
Biotoptypen	Das Plangebiet ist teilversiegelt (Gebäude, Stellplätze, Zufahrt). Grünstrukturen sind in Form von Rasenflächen, Gebüsch sowie einzelnen Gehölzen und Bäumen vorhanden.	<p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen;</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, Anpflanzung von Gehölzen, Schutz nicht unmittelbar betroffener Bäume</p>
Fauna / Flora	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zuge der Bebauungsaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die angegebenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.</p> <p>Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p>	<p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen;</p> <p>Lebensraumpotenzialabschätzung innerhalb der saP;</p> <p>entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung von Flächen, Baumkontrolle auf Besatz/Brut unmittelbar vor möglicher Fällung, Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten</p>
Schutzgebiete / -objekte	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).</p> <p>Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst. Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p>	/
Umweltbericht	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.	/

Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Der Geltungsbereich befindet sich im Bebauungszusammenhang eines reinen Wohngebietes im Stadtteil Ludwigsthal. Das Ortsbild ist geprägt von der angrenzenden Wohnbebauung. Zu Erholungszwecken dient das Plangebiet derzeit nicht.	Entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WR) sowie zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen.
Topographie	Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 4 Meter an.	Entsprechende Berücksichtigung in den Höhenfestsetzungen.
Altlasten	Altlasten für die überplante Fläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.	Sollten Altlasten bekannt werden, wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	Sollten Kultur- und Bodendenkmäler bekannt werden, wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.
Störfallbetrieb (Seveso III)	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.  Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld des Wohngebietes sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Dort sind dann auch die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld zu berücksichtigen.	/

## 5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

### Konzept

Die vorliegende Planung beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauland im Stadtteil Ludwigsthal zu schaffen. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist gem. der städtebaulichen Maxime „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ vorgesehen, die vorhandenen Innenbereichspotentiale des Geltungsbereiches zu nutzen. Aber auch bundeseinheitliche Ziele wie den Flächenverbrauch auf 30ha / Tag zu begrenzen sowie gesellschaftliche Trends wie die Individualisierung und der steigende Wohnbedarf pro Kopf sind im Zuge einer proaktiven zukunftsorientierten Stadtplanung zu berücksichtigen. Daher soll im Zuge der vorliegenden Planung die Reaktivierung einer im Siedlungszusammenhang stehenden Brachfläche erfolgen. Die ehemalige Einrichtung zu Kinderbetreuung steht nun seit mehr als 10 Jahren leer und stellt inzwischen einen städtebaulichen Missstand dar. Die Planung beabsichtigt daher sowohl durch Herstellung neuen Wohnraums den Stadtteil Ludwigsthal für neuen Zuzug zu attraktivieren, als auch bestehende Flächenverfügbarkeiten für eine geordnete und sparsame Siedlungsentwicklung zu nutzen.

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO zwei reine Wohngebiete (WR1 und WR2) fest. Der Nutzungskatalog des § 3 BauNVO wird entsprechend übernommen. Die Festsetzung der reinen Wohngebiete begründet sich in der Anpassung in die das Umfeld des Plangebietes prägenden Bestandsbebauung. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ludwigsthal“ ist das Wohnumfeld ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. Die zukünftige Nutzung fügt sich daher behutsam in die umgebene Bestandsnutzung ein.

*Maß der  
baulichen  
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die Baugebiete wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die Grundfläche durch die in der Planzeichnung genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung, die einen individuellen baubedingten Spielraum gewährleisten soll, ist auf die entsprechenden Nebenanlagen sowie auf die Erforderlichkeit zur Herstellung von Stellplätzen beschränkt. In Verbindung mit der getroffenen Ausnahmeregel sollen die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten, dass die Flächenversiegelungen auf das notwendigste Maß beschränkt werden.

Die Höhe baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen, einer maximalen Gebäudehöhe sowie einer maximalen Firsthöhe definiert.

Die maximale Firsthöhe wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO auf 8,75 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzten Verkehrsfläche, senkrecht zur Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Da das Plangebiet topographisch bewegt ist und ca. 4 Meter in Richtung Norden ansteigt, gewährleistet der Bezug zur Verkehrsfläche eine einheitliche und verträgliche Höhenentwicklung.

Die Höhenentwicklung wird weiterhin durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 267,45m über NHN konkretisiert. Die Festsetzung bezieht sich jedoch nur auf Gebäude, die zwischen der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches in Richtung des Flurstücks 2944/8 errichtet werden. Dies wird unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude festgesetzt. Stadtplanerisch ist eine einheitliche Höhenentwicklung für den näheren Bezugsraum vorgesehen. Eine zur maximalen Firsthöhe priorisierte maximale Gebäudehöhe im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gewährleistet eine geordnete Höhenentwicklung, auch falls aufgrund unerwarteter hoher Aufschüttungen im Zuge der herzustellenden Verkehrsfläche eine maximale Firsthöhe über das verträgliche Maß hinausgehen würde.

Die Festsetzung zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen für das WR1 auf II und für das WR2 auf I dient sowohl einer Höhenannäherung als auch einer Berücksichtigung des Gebäudetypus sowie der Lage der angrenzenden Bebauung. Ebenso soll ein Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des letzten Vollgeschosses städtebaulich zur Wahrung des Gebietscharakters beitragen. So soll sich die zukünftige Bebauung in den zwei Baugebieten an die jeweils angrenzende Wohnbebauung orientieren.

*Bauweise*

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ist dadurch definiert, dass mit seitlichem

Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäudelängen über 50 m unzulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind. Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der Wahrung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes

*Überbaubare  
Grundstücks-  
fläche*

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt sowohl die landesbauordnerisch geregelten Abstandsflächen als auch die festgesetzte Verkehrsfläche. In Abgrenzung zu Baulinien wird zukünftigen Bautätigkeiten jedoch ein gewisser Spielraum eingeräumt.

*Stellplätze  
Nebenanlagen*

Stellplätze, Garagen und Carports sind in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche. Diese Festsetzung gewährt den Spielraum den später notwendigen Stellplatzbedarf in den Baugebieten herstellen zu können.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. sind allgemein zulässig. Dies soll ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen einräumen, als auch im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO ein Beitrag zur Nutzung von regenerativen Energiequellen im Hinblick auf den Klimawandel geleistet werden.

*Höchstzulässige Zahl  
an Wohnungen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten für das WR1 auf 2 und das WR 2 auf 1 festgesetzt. Eine Beschränkung der Wohneinheiten begründet sich durch eine für das städtebauliche Umfeld verträglichen Bevölkerungsentwicklung. Dadurch kann gewährleistet werden, dass durch die Schaffung neuen Wohnraums keine infrastrukturellen Konflikte (technisch, sozial, verkehrlich) zu erwarten sind.

*Verkehrsflächen*

Um die innere Erschließung des Plangebietes zu konkretisieren wird eine entsprechende Verortung in der Planzeichnung vorgenommen. Die Konkretisierung der Festsetzung durch die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt als Ergänzung des verkehrsberuhigten Bereichs der Straße „Auf der Heide“ und trägt dem Charakter des reinen Wohngebietes Rechnung.

*Flächen oder Maß-  
nahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur  
Entwicklung von Bo-  
den, Natur und Land-  
schaft*

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Zur Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Beitrages sollen im Zuge der Bauausführung Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld lebenden Arten zum Ziel hat. Zum einen ist als Erfordernis aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Habitate, welche eine potenzielle Eignung für planungsrelevante Arten aufweisen vor Baubeginn durch einen faunistischen Gutachter auf Besatz zu überprüfen. In diesem Rahmen ist eine Prüfung auf durch Vögel oder Fledermäuse besetzte Höhlenbäume durchzuführen. Des Weiteren ist zu überprüfen ob vorhandene Gebäude einen Fledermausbesatz aufweisen. Potenziell vorhandene

Reptilien-Habitate sind auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu kontrollieren. Zudem wird die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung, sowie ein Abstand zur Bodenkante bei Zäunen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere festgesetzt.

Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel haben. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden, sowie das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung zum WSG Hirschberg- und Kasbruchtal wenn möglich dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

*Anpflanzungen  
gem § 9 Abs. 1  
Nr. 25a BauGB*

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend zu begrünen sind und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zu Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig sind. Unter Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Zudem wird eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Dadurch soll unter anderem sichergestellt werden, dass vorkommende (meist synanthrope) Tierarten auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitate vorfinden. Unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes sind innerhalb der Fläche schnittverträgliche Gehölze wie z.B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn vorzusehen.

*Erhalt von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen*

Unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Biodiversität ist festgesetzt, dass nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffene Bäume, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen zu erhalten sind.

## 6 PRÜFUNG VON PLANUNGSMODERNALTERNATIVEN

*Standortentscheidung* Die Standortentscheidung erfolgte unter der Maßgabe eine städtebauliche geordnete Nachverdichtung auf verfügbaren Flächenpotentialen im bebauten Innenbereich vorzubereiten. Da die Standortentscheidung unmittelbar mit dem Plangebiet und der Beseitigung des dort verorteten städtebaulichen Missstandes verknüpft ist, scheidet eine Alternative diesbezüglich aus.

Die geplante Nutzung der Fläche ergibt sich aus der städtebaulichen Prägung der Umgebung. Eine Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) existiert bereits in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Deswegen stellt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eine behutsame und konfliktfreie Ergänzung des Umfeldes dar. Die Entscheidung zur Nutzung des Standortes gründet damit in der Absicht neuen Wohnraum auf einer Innenbereichsfläche zu realisieren, die bereits eine entsprechende Nutzungsprägung aufweist.

*0-Variante*

Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde. Der ehemalige Kindergarten steht seit über zehn Jahren leer, weswegen der Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung inzwischen an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt wird. Eine Reaktivierung der ehemaligen Nutzung ist seitens des bisherigen Kindergartenträgers und der Stadtentwicklung nicht vorgesehen. Eine Nicht-Durchführung der Planung würde daher bedeuten, dass keine Behebung des städtebaulichen Missstandes erfolgen würde. Die Innenbereichspotentiale des Plangebietes könnten nicht erschöpft werden.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

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

Aufgrund der Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Verkehr / Gesunde  
Wohn- und  
Arbeitsverhältnisse*

Von einer Beeinträchtigung der genannten Belange durch die vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Die Festsetzung eines WR entspricht der umgebenden Gebietsprägung. Die geplante Wohnbebauung wird sich daher behutsam in das nähere städtebauliche Umfeld einfügen, womit es zu keinen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen kommen wird. Durch die geplante Nutzung wird zusätzlicher Fahrverkehr induziert. Dieser wird jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes sowie im Verhältnis zu einer bislang zulässigen Nutzung einer Kindertagesstätte keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sowie der angrenzenden Wohnbebauung verursachen. Die Festsetzungen zur zulässigen Zahl an Wohneinheiten sowie zu den maximal zulässigen Höhen, tragen einem konfliktfreien Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung Rechnung. Auch die in den Festsetzungen verankerten erhöhten Anforderungen an die Errichtung privater Stellplätze

tragen zu einer konfliktfreien Organisation des ruhenden Verkehrs und damit auch zu einer Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

*Wohnbedürfnisse  
der Bevölkerung*

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung insbesondere berücksichtigt, indem neues Wohnbauland auf bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich geschaffen wird.

*Soziale und kulturelle  
Bedürfnisse / Sport,  
Freizeit und Erholung*

Dem Belang wird mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind weiterhin zulässig. Aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise, sowie der Art der baulichen Nutzung sind solche Anlagen als untergeordnete Nutzung weiterhin möglich. Weiterhin sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

*Erhaltung/ Umbau  
vorh. Ortsteile / zentrale  
Versorgungsbe-  
reiche*

Aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzung des Standortes sind negative Auswirkungen auf die Belange auszuschließen. Aufgrund der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und einer Wohnbauentwicklung im bereits bebauten Innenbereich kommt es vielmehr zum Erhalt und einer positiven Entwicklung des Stadtteils Ludwigsthal.

*Denkmalschutz*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bekannt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinen negativen Beeinträchtigungen im Zuge der Planung kommen wird. Vorsorglich wurde auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG hingewiesen.

*Orts- und  
Landschaftsbild*

Die vorliegende Planung initiiert die Entfernung der vorhandenen Gebäudebrache und trägt damit zu einer positiven Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise, der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Nutzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie der Topographie und gewährleisten damit ein verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

*Kirchen*

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

*Natur und Umwelt*

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

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13a BauGB um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, gilt der Eingriff gem. des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist. Unabhängig davon wird eine verbalargumentative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachfolgend durchgeführt.

Faktoren	Auswirkungen	Vermeidung / Ausgleich
Flora / Fauna	Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen und damit ein potentieller Verlust von Lebensräumen lokaler synanthroper Arten.	<p>Gemäß der nach § 44 Abs.5 BNatSchG durchgeführten sAP (Anhang) sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL. Im Umfeld des Plangebietes verbleiben genügend geeignete Habitatstrukturen, womit das natürliche Verbreitungsgebiet der Arten nicht verringert wird um langfristig ein Überleben der Populationen dieser Arten zu sichern.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.</p> <p>Es wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen die den Belangen des Artenschutzes Rechnung tragen: Anwendung insektenfreundlicher Beleuchtung, Kontrolle auf Habitate vor Abriss- / Fällarbeiten, Barrierefreiheit für Kleintiere bei der Errichtung von Zäunen und Einfriedungen. Der Ausschluss von Schottergärten sowie die Pflicht zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a tragen zu einer höheren Durchgrünung des Plangebietes bei. Dabei sind einheimische Gehölze gem. GALK-Liste zu verwenden. Zudem wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen nach Möglichkeit zu erhalten sind.</p>
Fläche	Die vorliegende Planung beansprucht bereits anthropogen überprägte Flächen im Innenbereich die aufgrund des bestehenden Bebauungsplans „Ludwigsthal - Mitte“ bereits einer baulichen Entwicklung	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten, da durch die geplante Nachverdichtung dem Grundsatz der Innenentwicklung nachgekommen wird.

	zur Verfügung stehen.	
Boden / Wasser	<p>Im Zuge der Bauausführung wird es zu Neuversiegelungen und zu Eingriffen in den Boden kommen.</p> <p>Es findet kein Eingriff in Gewässer statt.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hirschberg- und Kasbruchtal</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Versiegelung (GRZ), sowie grünordnerischen Festsetzung zur Begrünung nicht überbebaubarer Grundstücksflächen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen induzieren keine Nutzungen die Schadstoffeinträge in den Boden vermuten ließen. Auf die Vorgaben des § 202 BauGB sowie die DIN 18915 wird vorsorglich hingewiesen. Es wird daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen.</p> <p>/</p> <p>Gemäß örtlicher Bauvorschrift wurde festgesetzt, dass von Verkehrs- und Parkflächen anfallendes Niederschlagswasser in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes nicht versickert werden darf. Die Wasserschutzgebietsverordnung „WasSchGHirKasbruchtalV SL“ wurde nachrichtlich übernommen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 getroffene Festsetzung, nach der das anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der WasSchGHirKasbruchtalV SL wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen ist, begünstigt die natürliche Bodenfunktion sowie den Wasserkreislauf. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher auszuschließen.</p>
Luft / Klima	<p>Es findet eine Beseitigung klimaaktiver Vegetationsbestände sowie eine Versiegelung bislang unversiegelter Flächen statt.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung, der Lage im bebauten Innenbereich sowie seiner Größe dem Stadtklimatop zuzuordnen.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, sowie die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Mikroklimas kommen wird.</p>

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	Aufgrund der bestehenden Gebäudebrache, der anthropogenen Überprägung des Plangebietes sowie des direkten Umfeldes ist das Wirkungsgefüge zwischen den Einzelnen Schutzgütern am Standort bereits beeinträchtigt.	Erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der gewählte Standort ist gem. dem Grundsatz der Innenentwicklung, der Inanspruchnahme völlig unbelasteter, naturnaher Flächen vorzuziehen.
Landschaft	Die vorliegende Planung induziert die Beseitigung einer Gebäudebrache und einzelner Grünstrukturen und beabsichtigt die bauliche Verdichtung des Plangebietes durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Aufgrund der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird es zu positiven Entwicklungen auf die Landschaft kommen.	Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die grünordnerischen Festsetzungen wird es zu einer dem Umfeld angemessenen städtebaulichen Entwicklung kommen. Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist nicht zu erwarten. Vielmehr sorgt die Aktivierung von Innenbereichspotentialen dafür, dass unbebaute Landschaft an anderer Stelle im Stadtgebiet bewahrt bleibt.
Biologische Vielfalt	Durch die geplanten Eingriffe wird sich die Biodiversität im Plangebiet verändern.	Nicht erforderlich.
Natura 2000 Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes, bzw. sind keine Auswirkungen auf etwaige Gebiete im Umfeld zu erwarten.	Nicht erforderlich.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben und Nutzungen, die zu umweltrelevanten Unfällen und Katastrophen führen können.	Nicht erforderlich.

*Belange der Wirtschaft / Arbeitsplätze*

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist durch die Gebäudebrache einer langjährig leerstehenden ehemaligen Kindertagesstätte bestanden, für die an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits Ersatz besteht. Einzelne gewerbliche Nutzungen sind untergeordnet, auch mittels der Festsetzung eines reinen Wohngebietes zulässig. Das Plangebiet befindet sich inmitten eines festgesetzten und bereits bebauten reinen Wohngebietes, weswegen eine rein gewerblich orientierte Entwicklung an dieser Stelle aufgrund von Konfliktpotentialen nicht beabsichtigt ist.

*Personen- / Güterverkehr, Verteidigung / Zivilschutz*

Die Belange des § 1 Abs 6 Nr. 9 und 10 BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen bekannt.

*Hochwasserschutz*

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind ausgeschlossen. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet sowie dessen Umfeld.

*Flüchtlinge/  
Asylbegehrende*

Es ist davon auszugehen, dass im Gemeindegebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

## **ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP)**

### *rechtliche Grundlagen*

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

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

### *Prüfung*

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

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

### *Hinweis*

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im Rahmen der natürlichen Sukzession oder menschlichen Handels stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

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

<b>Gruppen</b>	<b>Relevanz/ Betroffenheit</b>	<b>Anmerkungen</b>
<b><i>Gefäßpflanzen</i></b>	Keine Betroffenheit	Keine Strukturen für Planungsrelevante Arten im Geltungsbereich
<b><i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i></b>	Keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<b><i>Käfer</i></b>	Keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich.  Im direkten Umfeld sind Waldflächen vorhanden, die planungsrelevanten Arten als mögliche Lebensräume dienen können. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine geeigneten Baumarten in ausreichender Stärke vorhanden.
<b><i>Libellen</i></b>	Keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<b><i>Schmetterlinge</i></b>	Keine erhebliche Betroffenheit, s.U.	Potenzielle Lebensraumstrukturen für häufige Arten sind sowohl im Geltungsbereich als auch im direkten Umfeld vorhanden.
<b><i>Amphibien</i></b>	Keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<b><i>Reptilien</i></b>	Keine erhebliche Betroffenheit, s.U.	Es sind in geringer Anzahl Lebensraumstrukturen für Mauer-eidechse und Schlingnatter vorhanden.
<b><i>Säugetiere (Fledermäuse)</i></b>	Keine erhebliche Betroffenheit, s.U.	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<b><i>Weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL</i></b>	Keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<b><i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i></b>	Keine erhebliche Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.
<b><i>Sonst. Europäische Vogelarten</i></b>	Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld.

- Ergebnis** Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitat-Strukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.
- Schmetterlinge** Als potenzielle Nahrungspflanzen für Schmetterlinge konnten Brombeeren (*Rubus fruticosus*), Ginster (*Genista pilosa*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) ausgemacht werden. Diese bieten geeignete Voraussetzungen für ein Auftreten häufiger Schmetterlingsarten. Das Vorkommen weiterer Nahrungspflanzen konnte nicht ausgemacht werden. Aufgrund der vorherrschenden jahreszeitlichen Bedingungen zum Zeitpunkt der Begehungen, ist ein Vorhandensein weiterer Nahrungspflanzen und damit potenziell verbundener Schmetterlingsvorkommen jedoch nicht auszuschließen.
- Ein Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten ist im weiteren Umkreis des Eingriffsbereichs bekannt:
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)
  - Skabiosen-Scheckenfalter (*Euphydryas aurinia*)
  - Russischer Bär (*Euplagia quadripunctaria*)
- Im Allgemeinen kann es als unwahrscheinlich eingeschätzt werden den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und den Skabiosen-Scheckenfalter innerhalb des Plangebietes anzutreffen, da das untersuchte Eingriffsgebiet keine charakteristische Vegetation der Feuchtwiesen oder Trockenrasen aufweist.
- Auch wenn ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten nicht endgültig ausgeschlossen werden kann, ist durch die zusätzliche Bebauung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung vorhandener Arten auszugehen, da trotz der geplanten Bebauung ausreichend Offenland und damit verbundene Wiesenflächen verbleiben.
- Reptilien** Es existieren innerhalb des Plangebietes geeignete Habitat-Strukturen für Reptilien in Form einer aus Steinen bestehenden Kräuterspirale. Ein Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist aufgrund dieser vorhandenen Strukturen sowie der bekannten Verbreitung der Arten nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe geeigneter Habitat-Strukturen ist eine erhebliche Betroffenheit der planungsrelevanten Arten jedoch nicht wahrscheinlich. Nach der Baufeldräumung sind Habitatstrukturen in Form von Wurzelstöcken und Aufschüttungen entstanden; diese wurden im Rahmen einer Begehung auf Reptilienvorkommen untersucht. Dabei konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.
- Fledermäuse** Es konnten, zum Zeitpunkt der Begehung, innerhalb des Plangebietes keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere an Bestandsgebäuden oder in Form von Höhlenbäumen ausgemacht werden. Nach Aussage des Auftraggebers hat nun eine genehmigte Rodung vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes stattgefunden. Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches keine potenziellen Habitatstrukturen oder Quartiere vorhanden. Eine erhebliche Betroffen-

heit der planungsrelevanten Arten ist aufgrund von fehlenden Habitatstrukturen als unwahrscheinlich einzuschätzen.

*Vögel*

Zum Zeitpunkt der Begehung waren Gebüschstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden, welche einen potenziellen Lebensraum für allgemein häufige Arten bieten. Diese können den Verlust von Lebensraum in der Regel gut ausgleichen. Höhlenbäume waren innerhalb des Plangebietes nicht zu finden. Nach Aussage des Auftraggebers hat des Weiteren eine Rodung der Gehölzstrukturen im Februar 2021 innerhalb des Plangebietes stattgefunden. Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Strukturen für ein Brutvogelvorkommen vorhanden.

*Maßnahmen*

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden um Konflikte zu vermeiden:

- Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind Habitate, welche eine potenzielle Eignung für planungsrelevante Arten aufweisen vor Baubeginn durch einen faunistischen Gutachter auf Besatz zu überprüfen. In diesem Rahmen ist eine Prüfung auf durch Vögel oder Fledermäuse besetzte Höhlenbäume durchzuführen. Des Weiteren ist zu überprüfen ob vorhandene Gebäude einen Fledermausbesatz aufweisen. Potenziell vorhandene Reptilien-Habitate sind auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu kontrollieren.
- Freistellungs-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur in dem, nach BNatSchG gesetzlich dafür vorgesehenen, Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 28.02 durchzuführen.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

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

Quellen-  
Verzeichnis

- RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG), (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH- Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7)
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- [<http://geoportal.saarland.de/portal/de/.....>]
- Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV
- [<http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>]
- Flora:
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- [http://www.floraweb.de/MAP/ \(...\)](http://www.floraweb.de/MAP/)
- [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MOO\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MOO_Kombination.pdf)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/PFLA\\_Kombination\\_kl.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/PFLA_Kombination_kl.pdf)
- Fische:
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/FISH\\_Kombination\\_kl.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/FISH_Kombination_kl.pdf)
- Libellen:
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- TROCKUR, B. et al. 2014, Die FFH-Libellenarten im Saarland (Insecta: Odonata), Abh. DELATTINIA 40: 77 – 136; ISSN 0948-6526 [Internet: <http://www.trockur.de/images/pdf/FFH-Libellen-Saar.pdf>]
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/ODON\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/ODON_Kombination.pdf)
- Schmetterlinge:
- Werno, A. (2020): Lepidoptera-Atlas 2019. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <https://www.delattinia.de/Verbreitungskarten/Schmetterlinge>]
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/LEP\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/LEP_Kombination.pdf)
- Käfer:
- <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/lebensraumtypen-arten/arten-der-anhaenge/insekten.html>
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/COL\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/COL_Kombination.pdf) (zuletzt überprüft 22.10.2020)
- Amphibien/  
Reptilien:
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V. - <http://www.delattinia.de/Verbreitungskarten.htm>
- Weicherding, F.J. (2005): Liste von Fundorten der Mauereidechse Podarcis muralis (Laurenti, 1768) an Bahngleisen im Saarland und im grenznahen Lothringen. Abhandlungen Delattinia 31: 47-55.
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/REP\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/REP_Kombination.pdf)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/AMP\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/AMP_Kombination.pdf)
- Vögel:
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachterring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- Säugetiere:
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MAM\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_Kombination.pdf)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MAM\\_FL\\_ED\\_A-N\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FL_ED_A-N_Kombination.pdf)
- [https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MAM\\_FL\\_ED\\_P-V\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FL_ED_P-V_Kombination.pdf)

Sonstige:

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/SONS\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/SONS_Kombination.pdf)

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler\\_FFH\\_Bericht\\_2019/Verbreitungskarten/MOL\\_Kombination.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MOL_Kombination.pdf)