

**GEMEINDE KIRKEL**  
Ortsteil Altstadt  
Änderung des Bebauungsplanes  
„Auf dem Lerchesberg“



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

## Begründung

Stand:  
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Kirkel  
Völklingen, im Januar 2024



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSSITUATION.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG/ PRÜFUNG (SAP) .....</b>		<b>14</b>

# 1 VORBEMERKUNG

## *Ziel und Anlass der Planung*

Die wesentliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung eines Wohngrundstückes.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Lerchesberg“ setzt für das gesamte Plangebiet eine „Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation fest“. Das alte Trafogebäude ist nicht mehr in Betrieb und durch eine neue kleinere Trafostation im vorderen Grundstücksbereich ersetzt worden. Für diesen Bereich bleibt die alte Festsetzung weiterhin bestehen. Der freiwerdende rückwärtige Grundstücksbereich kann nach Abbruch des alten Trafogebäudes folglich einer Wohnbebauung zugeführt werden.

## *Verfahren*

Der Rat der Gemeinde Kirkel hat den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Lerchesberg“ im Ortsteil Altstadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, keine entgegenstehenden Belange), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Planung erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele / Schutzzweck Natura 2000-Gebiete) 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.

## *Rechtliche Grundlagen*

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

## *Bearbeitung*

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

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan (LEP) - Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004<sup>1</sup> legt das Plangebiet als Vorranggebiet für Grundwasserschutz fest. Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind 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.

Eine Festsetzung als Trinkwasserschutzgebiet („WSG Homburg - Beeden“) ist zwischenzeitlich zugunsten der energis-Netzgesellschaft mbH erfolgt. Die entsprechenden Regelungen zum Wasserschutzgebiet werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zielkonflikte mit dem Vorranggebiet für Grundwasserschutz können damit ausgeschlossen werden.

### LEP Siedlung

Laut LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 wird die Gemeinde Kirkel als Grundzentrum eingestuft, dessen Nahbereich durch die Gemeindebezirke gebildet wird.

Dem Gemeindebezirk Altstadt stehen 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Bei einer Einwohnerzahl von 1.795 ergibt dies folgenden Wohnungsbedarf für die nächsten 15 Jahre:

$$1.795 \text{ Einwohner} \times 1/1000 \times 1,5 \times 15 \text{ Jahre} = \text{ca. } 40 \text{ Wohneinheiten (WE)}$$

Bei der Erfüllung des Wohnungsbedarfs sind gem. LEP die vorhandenen Baulücken anzurechnen. Derzeit sind im Gemeindebezirk Altstadt mit 4 Baulücken im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und 2 Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage insgesamt 6 Baulücken vorhanden. Bei einem Faktor von 1,3 ergibt dies ca. 8 Wohneinheiten.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden zusätzlich maximal 2 neue Wohneinheiten geschaffen. Die Vorgaben des LEP – Siedlung werden demnach nicht überschritten. Weitergehende Regelungen in Bezug auf die beabsichtigte Planung, trifft der LEP – Siedlung nicht.

### FNP

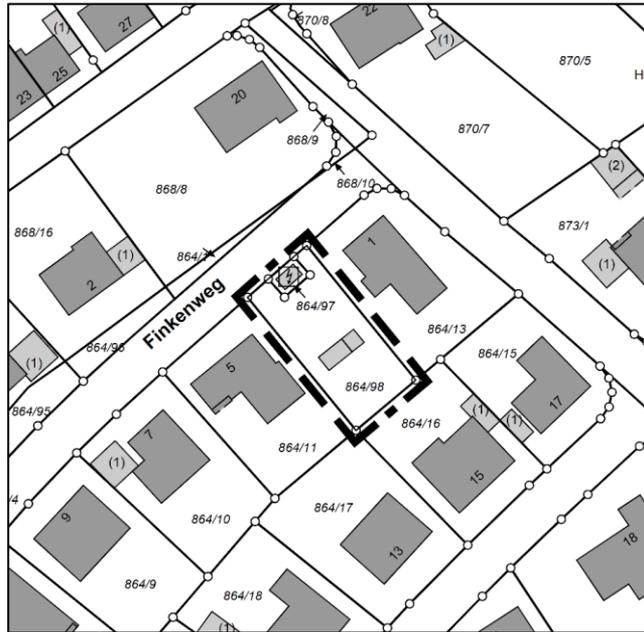
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kirkel stellt den Geltungsbereich als Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie (Amtsbl. Nr. 34 vom 20. Oktober 2011)

### 3 LAGE IM RAUM

*Lage und Größe*

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Finkenweg“ im Ortsteil Altstadt. Die ca. 450 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemarkung Altstadt Flur 4 umfasst die Flurstücke 864/97 und 864/98. Die für die Planung in Anspruch genommenen Flurstücke sind der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Geltungsbereiches, genordet, ohne Maßstab

*Vorhandene und umgebende Nutzung*

Inmitten des Plangebietes befindet sich das ehemalige Trafogebäude. Die neue Trafostation liegt dahingegen direkt angrenzend an der vorhandenen Straße (Finkenweg) in einem kleinen nördlichen Teilbereich. Der Westen und Osten werden durch die vorhandene Wohnbebauung der umliegenden Grundstücke begrenzt.

*Erschließung*

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Straße (Finkenweg) erschlossen. Die Ver- und Entsorgung kann über die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle im Umfeld gewährleistet werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

### 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
Geologie/ Boden	Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet und aufgrund der vorhandenen Nutzung (ehemaliges Trafogebäude, neue Trafostation) bereits anthropogen überprägt.	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen  Hinweis auf die fachgerechte Vorgehensweise beim Umgang mit dem Boden sowie auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB.
Fläche	Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Innenbereich. Mit	Entsprechende Festsetzungen zur

	der Planung soll die brachliegende Fläche eine sinnvolle Nachnutzung erhalten.	Versiegelung von Flächen
Altlasten	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.	/
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden  Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III („WSG Homburg - Beeden“).	/  Nachrichtlich Übernahme der Wasserschutzgebietsverordnung
Klima	Aufgrund der direkten Lage an bestehenden Siedlungsbereichen und der geringen Größe des Plangebietes werden keine ausgeprägten Kaltluft- und Frischluftfunktionen erfüllt. Gärten mit Baumbestand tragen allerdings grundsätzlich zur Verbesserung des Lokalklimas bei.	Entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen
Biotoptypen	Die unbebauten Flächen des Plangebietes stellen eine strukturarme Wiesenfläche dar.	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen.  Ausgleich aufgrund Anwendung des § 13a Absatz. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.  Dennoch: Entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung und Begrünung von Flächen, Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Fauna/ Flora	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anhang 1) wurde gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt: 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 und vorhandene Gebäude vor dem Abriss kontrolliert werden. Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen; Lebensraumpotenzialabschätzung innerhalb der saP.  entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, Anpflanzung von Bäumen, Erhalt von Bäumen, Kontrolle von Bäumen vor Fällung, Kontrolle von Gebäuden vor Abriss, Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten.
Schutzgebiete/-objekte	Keine Schutzgebiete/-objekte bekannt Keine geschützten Biotop; keine FFH-Lebensraumtypen	/ /
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Das Ortsbild wird von der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld bestimmt.  Die Grundstücke erfüllen keine öffentliche Erholungsfunktion.	Entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung  /
Siedlungsstrukturen	Das Plangebiet befindet sich inmitten eines bestehenden Wohngebietes. Die Grundstücke im Wohngebiet sind überwiegend bebaut.	Entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	Hinweis auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. SDSchG.

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 wesentliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Trafogebäudes. Diese wurde durch eine neue Trafostation im vorderen Grundstücksbereich ersetzt, die lediglich eine untergeordnete Größe einnimmt. Der freiwerdende rückwärtige Grundstücksbereich kann nach Abbruch des alten Trafogebäudes folglich einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Durch die Lage des Grundstückes im Innenbereich wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Damit eine optimale Einbindung in das vorhandene Ortsbild ermöglicht wird, werden die Festsetzungen des umliegenden Reinen Wohngebietes weitestgehend übernommen.

Um die beabsichtigte Planung umzusetzen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind folgende Festsetzungen erforderlich:

### *Art der baulichen Nutzung*

Im Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO ein **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

Allgemein zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO:

#### 1. Wohngebäude

Ausnahmsweise zugelassen werden gem. § 3 Abs. 3 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden gem. § 3 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, der für die Umgebungsbebauung ebenfalls ein WR festsetzt.

*Maß der baulichen  
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Baugebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche 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 untergeordneten Nebenanlagen sowie auf die Erforderlichkeit zur Herstellung von Stellplätzen beschränkt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich hierbei an der umliegenden Wohnbebauung und garantiert ein harmonisches Einfügen des späteren Bauvorhabens.

*Bauweise*

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, die sich gem. BauNVO dadurch definiert, dass mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss und Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen. Im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, trägt die Festsetzung der offenen Bauweise dazu bei, dass sich die geplanten Nutzungen besser in das nähere Umfeld und die umliegenden Wohnbebauungen einfügt.

*Überbaubare  
Grundstücksflächen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Baufensters wird den zukünftigen Gebäuden genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die landesbauordnerisch geregelten Abstandsflächen.

*Stellplätze  
und Nebenanlagen*

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

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Diese Festsetzungen werden damit begründet, dass die Nutzung von regenerativen Energiequellen auch im Hinblick auf den Klimawandel gefördert werden sollen.

*Zahl der Wohnungen* Entsprechend der umliegenden Bebauung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

*Versorgungsfläche* Die Versorgungsfläche dient der Bestandssicherung der vorhandenen Trafostation.

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

Festgesetzt werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht verortete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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. Daher werden die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung sowie ein Abstand zur Bodenkante bei Zäunen zur Reduzierung der Barrierewirkung für Kleintiere festgesetzt. Des Weiteren ist zum Schutz der im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse eine Kontrolle von Bäumen und abzureißenden Gebäuden auf mögliche Quartiere vor Fällung vorgesehen.

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 PKW-Stellplätze nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden.

*Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern*

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Durch die Anwendung dieser Festsetzung wird der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potenzielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert wird.

Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, womit sichergestellt wird, dass vorkommende (meist synanthrope) Tierarten auch nach Umsetzung der Planung geeignete Lebensräume bzw. Nahrungshabitats vorfinden (siehe Pflanzliste PlanZ).

*Erhalt von Bäumen und Sträuchern*

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

*Örtliche*

*Bauvorschriften*

Ausschluss von Staffelgeschossen

Innerhalb des Plangebietes sind Staffelgeschosse aus städtebaulichen/gestalterischen Gründen, hier vor allem in Bezug auf das Umfeld des Plangebietes und das Erscheinungsbild, ausgeschlossen.

*Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken.

*Nachrichtliche*

*Übernahmen*

Die Verordnung des Wasserschutzgebietes C 32 „Homburg-Beeden“ wird nachrichtlich übernommen. Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde nochmal explizit auf die Einhaltung der nach § 39 BNatSchG vorgegebenen Rodungszeiten verwiesen. Damit die gesetzliche Regelung bei den nachfolgenden Planungsschritten berücksichtigt wird, ist eine nachrichtliche Übernahme erfolgt.

*Hinweise*

Die Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 6 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

*Standortentscheidung*

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Darüber hinaus weist das Plangebiet den Vorteil auf, dass die Erschließung bereits vorhanden ist. Es müssen keine naheliegenden Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine weitergehende Betrachtung von Alternativen entfällt damit.

*Konzeptvarianten*

Die spätere Nutzung fügt sich aufgrund des gewählten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4) in die nähere Umgebung ein. Zudem wurde das Baufenster so konzipiert, dass ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild erzeugt wird.

*0-Variante*

Die Null-Variante würde bedeuten, dass die Grundstücke in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würden und damit nicht bebaut werden können. Für die Schaffung von neuem Wohnraum müssten damit andere Flächen beansprucht werden.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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

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

*Gesunde  
Wohn- und Arbeits-  
Verhältnisse*

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der angrenzenden Bebauung ebenfalls um Wohnnutzungen handelt.

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

Der Bebauungsplan hat die Herstellung neuen Wohnbaulandes auf bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich zum Ziel. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die vorliegende Planung somit berücksichtigt.

*Belange von Sport,  
Freizeit und  
Erholung*

Das Plangebiet stand bisher für die Belange Sport, Freizeit und Erholung nicht zur Verfügung. Die geplante Wohnnutzung erweist sich zudem als konfliktarm für das Umfeld, womit angrenzend keine Einschränkungen der Erholungsfunktion in den privaten Rückzugsorten zu erwarten ist.

*Erhaltung/ Umbau  
vorh. Ortsteile /  
zentrale Versorgungsbereiche*

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

*Denkmalschutz*

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

*Orts-/  
Landschaftsbild*

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen etc. orientieren sich an der baulichen Bestandssituation im Wohnumfeld des Plangebietes, sodass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

*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.

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Durch die vorliegende Planung findet ein geringfügiger Verlust von Grünflächen und damit ein potentieller Verlust von Lebensräumen lokaler synanthroper Arten statt. Gemäß der nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführten saP werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist sowie der Kontrolle von Gebäuden vor dem Abriss keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten. Zudem wurden zahlreiche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und 25b BauGB getroffen die den Belangen des Arten- und Naturschutzes Rechnung tragen. Eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Plangebietes, soll nach Beendigung der Baumaßnahmen den lokal synanthropen Arten weiterhin einen Lebensraum bieten. Es kann

Faktoren	Auswirkungen
	somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.
Fläche	Die vorliegende Planung beansprucht bereits anthropogen überprägte Flächen im Innenbereich. Es wird somit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen. Anstelle der Ausweisung neuen Wohnbaulands auf Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich oder ökologisch wertvolleren Flächen im Innenbereich wird demnach das Schutzgut Fläche bei der vorliegenden Planung insbesondere berücksichtigt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Boden/ Wasser	<p>Der Anteil unversiegelter Fläche wird sich nur geringfügig reduzieren, da auf eine Fläche zurückgegriffen wird, die bereits durch eine altes Trafogebäude bebaut war. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die üblichen Orientierungswerte der BauNVO zur maximalen Versiegelung (GRZ) bzgl. eines Reinen Wohngebietes gewahrt. Ferner sorgen die grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dafür, dass die natürlichen Bodenfunktionen größtmöglich erhalten bleiben können. 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>Es findet kein Eingriff in Gewässer statt. Im Reinen Wohngebiet sind keine Nutzungen zulässig, die eine Gefährdung des Grundwassers erwarten ließen. Im Hinblick auf die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind bei Bauausführung besondere Vorkehrungen zu treffen, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p> <p>Es findet daher keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser statt.</p>
Luft/ Klima	<p>Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich zu bewerten, da eine Fläche in Anspruch genommen wird, die bereits anthropogen überprägt ist.</p> <p>Die Festsetzungen zur maximal zulässigen GRZ gem. § 19 BauNVO sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB tragen dazu bei, einer Beeinträchtigung des Mikroklimas vorzubeugen. Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB induziert keine Nutzungen, die eine negative Beeinträchtigung der lokalen Luftqualität bedingen könnten. Somit kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.</p>
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Aufgrund der Größe des Plangebietes, des geringen ökologischen Eingriffs durch die vorgesehene Nutzung sowie durch die präventiv getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass das Wechselgefüge im lokalen Naturhaushalt erheblich negativ beeinträchtigt wird. Der gewählte Standort ist gem. dem Grundsatz der Innenentwicklung, der Inanspruchnahme völlig unbelasteter, naturnaher Flächen vorzuziehen.
Landschaft	Die vorliegende Planung beabsichtigt die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung entsprechend verträglich zu ergänzen. Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten, dass es zu einer dem Umfeld angemessenen städtebaulichen Entwicklung kommen wird. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr sorgt die Aktivierung von Innenbereichspotentialen dafür, dass unbebaute Landschaft an anderer Stelle im Ortsgebiet bewahrt bleibt.
Biologische Vielfalt	<p>Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen als nicht erheblich zu beurteilen.</p> <p>Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.</p>
Natura 2000-Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes.

Faktoren	Auswirkungen
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Nutzungen, welche zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können, sind im Wohngebiet nicht zulässig.

*Belange der  
Wirtschaft/  
Arbeitsplätze*

Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

*Personen-/  
Güterverkehr,  
Verteidigung/  
Zivilschutz*

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

*Städtebauliche  
Planungen*

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

*Verkehr*

Durch die zulässige Nutzung wird geringfügig zusätzlicher Fahrverkehr induziert. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes entstehen.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf den Verkehr unerheblich sind.

*Hochwasserschutz*

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

*Flüchtlinge/  
Asylbegehrende*

Grundsätzlich sind Wohnungen für Flüchtlinge aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Bereitstellung von neuen Wohngrundstücken zusätzliche Wohnungen im Gemeindegebiet frei werden, welche dann für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, sodass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

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

*rechtliche  
Grundlagen*

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

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie art-spezifische Erfassungen zu relevanten Artgruppen bzw. Zielarten.

*Prüfung*

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

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

*Hinweis*

Die artenschutzrechtliche Bewertung 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 bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung 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.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Standortbedingungen für Planungsrelevante Arten.
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen/Gewässer im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Totholz) im Geltungsbereich
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (saubere Gewässer) im Geltungsbereich

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Schmetterlinge</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (artenreiche Wiesen mit geeigneten Raupennahrungspflanzen) im Geltungsbereich
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Laichgewässer) im Geltungsbereich
<i>Reptilien</i>	eventuelle Betroffenheit	Geeignete Strukturen in Form von Steinsäumen und Totholz- bzw. Komposthaufen sind vorhanden.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Potenzielle Quartiere in Form von tagesquartieren in angrenzender Wohnbebauung grundsätzlich möglich, potenzielles Quartier in abzureißendem Gebäude.  Nutzung als Jagdhabitat prinzipiell möglich.
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensräume für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Geltungsbereich; isolierte innerörtliche Lage
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich; erhöhter Störgrad durch die vorhandene Umgebungsnutzung
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im gesamten Plangebiet sind, in Mitteleuropa häufige Vogelarten zu erwarten. Die dem Plangebiet angrenzenden Strukturen können Verluste an Habitatstruktur leicht auffangen. Am abzureißenden Gebäude sind Nistkästen montiert.

*Ergebnis*

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang 1 der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich jedoch keine potenziell geeigneten Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten.

**Avifauna**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Habitatstrukturen für Vogelarten des Anhangs 1 VS-RL vorhanden. Aufgrund der Innerortslage sind hier vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes finden sich sowohl halboffene Gartenflächen als auch höherwertige Gehölzbestände, die potenziell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten. Eine erhebliche Betroffenheit und negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand für die lokalen Populationen in räumlichem Zusammenhang kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Am abzureißenden Gebäude befinden sich derzeit 16 Brutkästen, welchen unterschiedlichen Brutvögeln als Lebensgrundlage dienen können. Diese sollten vor Abriss kontrolliert werden und ggf. an anderer Stelle montiert werden.

**Fledermäuse**

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im abzubrechenden Gebäude bzw. im Umfeld Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstrecken. Die Nutzung als Jagdhabitat ist nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist dies nicht als essentielles Jagdhabitat einzustufen. Die späteren Gartenflächen können auch weiterhin als Jagd-

habitat genutzt werden. Die Gebäudestrukturen müssen vor Abriss auf Wochenstuben kontrolliert werden. Insbesondere Vorkommen hinter der Verkleidung entlang des Turmes sind anzunehmen.

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Mögliche Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf Fledermäuse bzw. Brutvögel überprüft werden.
- Gebäude innerhalb des Plangebietes sollten vor Abriss auf Fledermäuse bzw. Brutvögel überprüft werden.

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.