Bekanntmachung der Stadt Friedrichsthal

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 462 „Stadtteil Maybach“, 2. Änderung

Der Stadtrat der Stadt Friedrichsthal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 1. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 462 „Stadtteil Maybach“, 2. Änderung, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Friedrichsthal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. November 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 462 „Stadtteil Maybach“, 2. Änderung, einschließlich der textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, auf der Grundlage dieses Planentwurfs die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen.

Gemäß §§ 13 a, 13 Abs. 1 bis 3 und 3 Abs. 2 Bausetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit von

Montag, den 13.12.2021, bis Montag, den 17.01.2022, einschließlich

im Rathaus der Stadt Friedrichsthal, Schmidtbornstraße 12 a, 66299 Friedrichsthal, Zimmer 023 im Untergeschoss (Bauamt) zu den üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

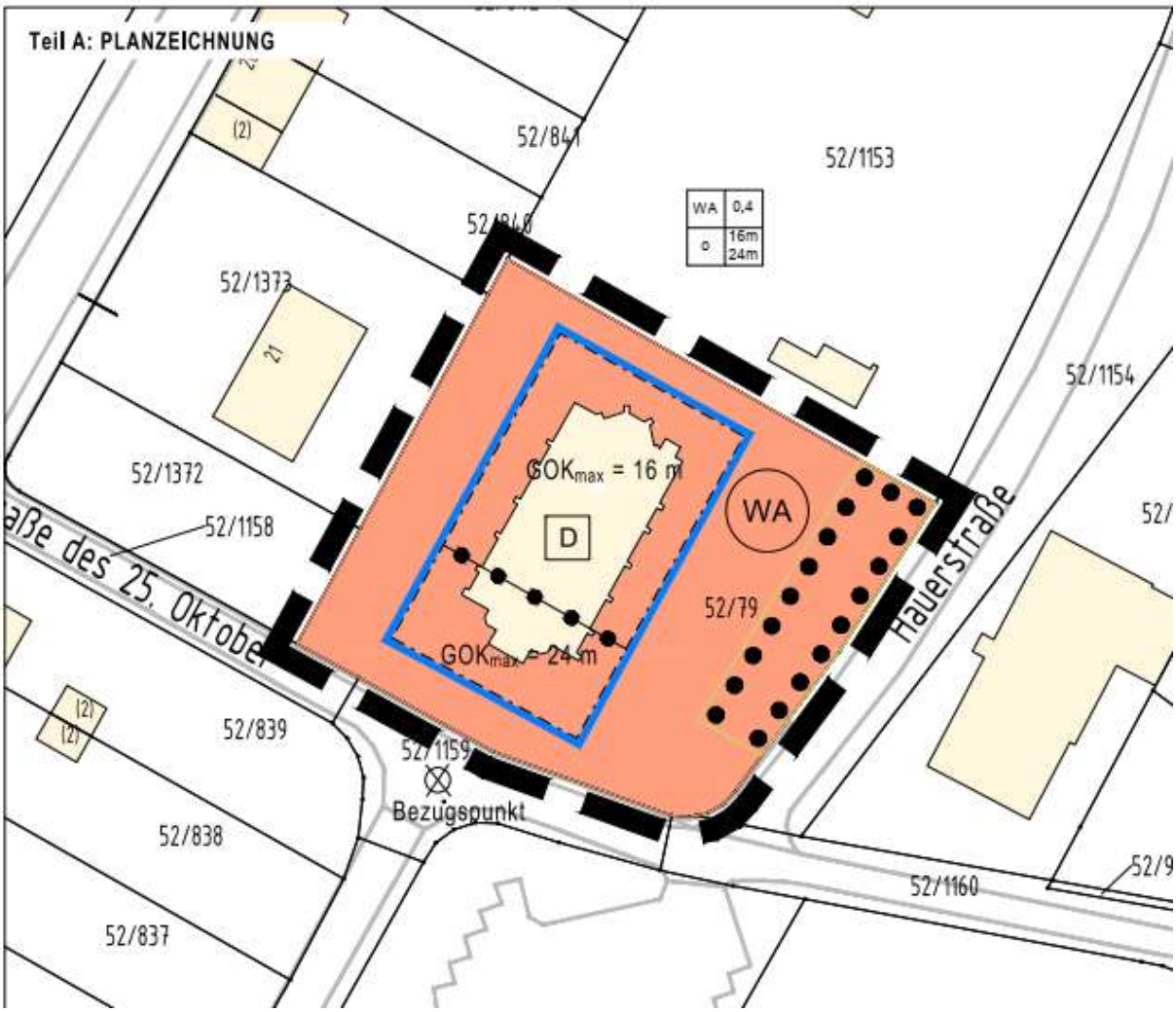
Während der oben genannten Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich bei der Stadt Friedrichsthal, Schmidtbornstraße 12 a, 66299 Friedrichsthal, eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift bei der Stadt Friedrichsthal, Rathaus, Schmidtbornstraße 12 a, Zimmer 023 (Bauamt), erklärt werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Unterlagen können im Zeitraum der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Friedrichsthal www.friedrichsthal.de eingesehen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Nutzung des ehemaligen Kirchengebäudes als Wohn- und Bürogebäude zu schaffen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 462 „Stadtteil Maybach“, 2. Änderung, sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.



Lageplan mit Geltungsbereich; Quelle: agstaUmwelt GmbH;
Darstellung unmaßstäblich

Hinweis für Bekanntmachungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Saarländisches Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Friedrichsthal, den 25.11.2021

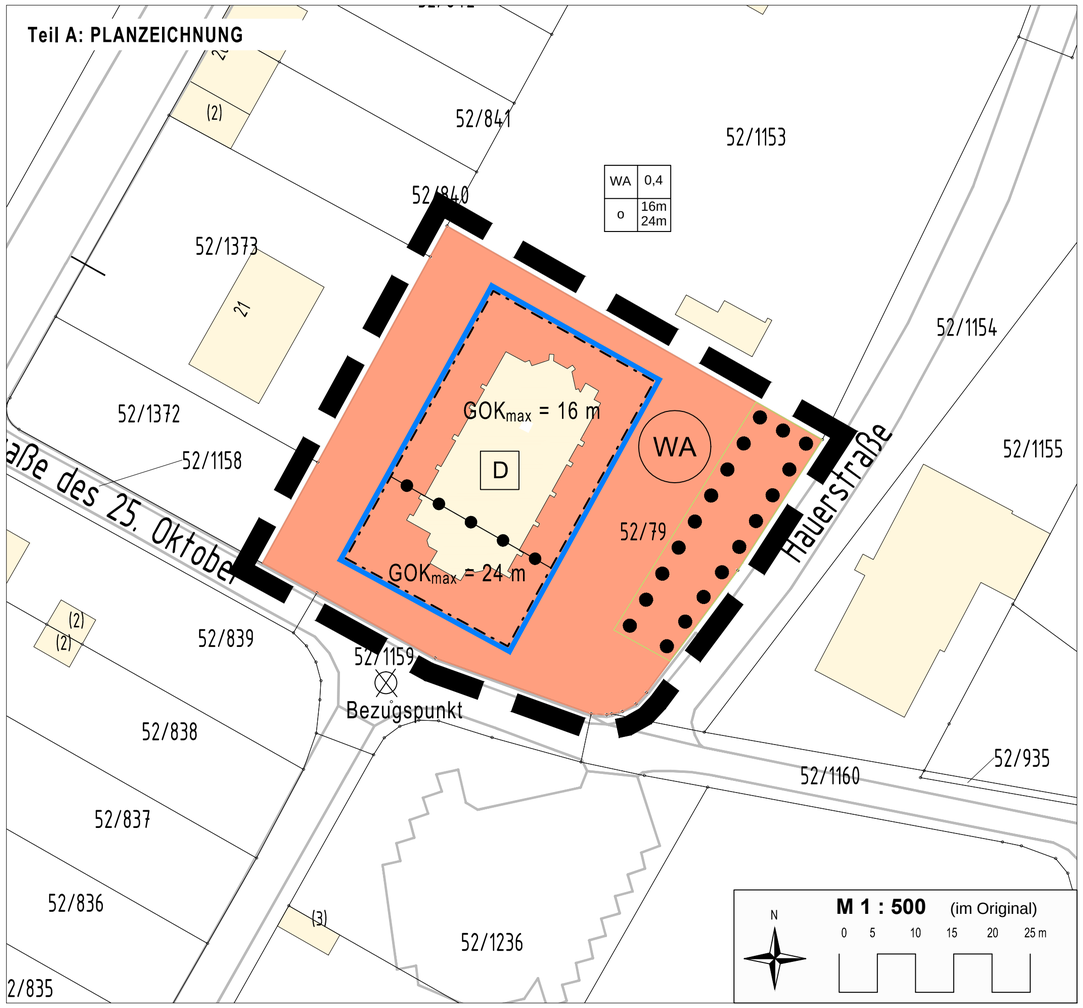
Der Bürgermeister der Stadt Friedrichsthal

Christian Jung

Stadt Friedrichsthal

Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl

16 m/ 24 m — GOK max (maximale Gebäudeoberkante)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 GOKmax

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhe

D — denkmalgeschütztes Gebäude (Kirche)

Bezugspunkt für Höhenfestsetzung

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgesetzt (siehe Plan).
Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung markierte Punkt in der Straße des 25. Oktober.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (auch für unterirdische Nebenanlagen).

6. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität:

Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2xv., StU 10-12 cm

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein zu erhaltender Gehölzstreifen festgesetzt. Eine Querung der Flächen für Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Leitungen, Zufahrt bzw. Zuwegung ist zulässig.

Hinweis:

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Des Weiteren ist bei Umbau- und Renovierungsarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude zu kontrollieren, ob Nischen durch Gebäudebrüter oder Fledermäuse besetzt sind. Ggf. sind notwendige Artenschutzmaßnahmen mit den Fachbehörden abzustimmen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das vorhandene Denkmal (Kirche) wird nachrichtlich übernommen.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

...werden im Zuge des Verfahrens ergänzt...

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl I, S. 3901) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am 01.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Friedrichsthal am __.__.____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Friedrichsthal, den __.__.____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 462 "Stadtteil Maybach" 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Friedrichsthal, den __.__.____ Der Bürgermeister

STADT FRIEDRICHSTHAL

Nr. 462 "Stadtteil Maybach", 2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

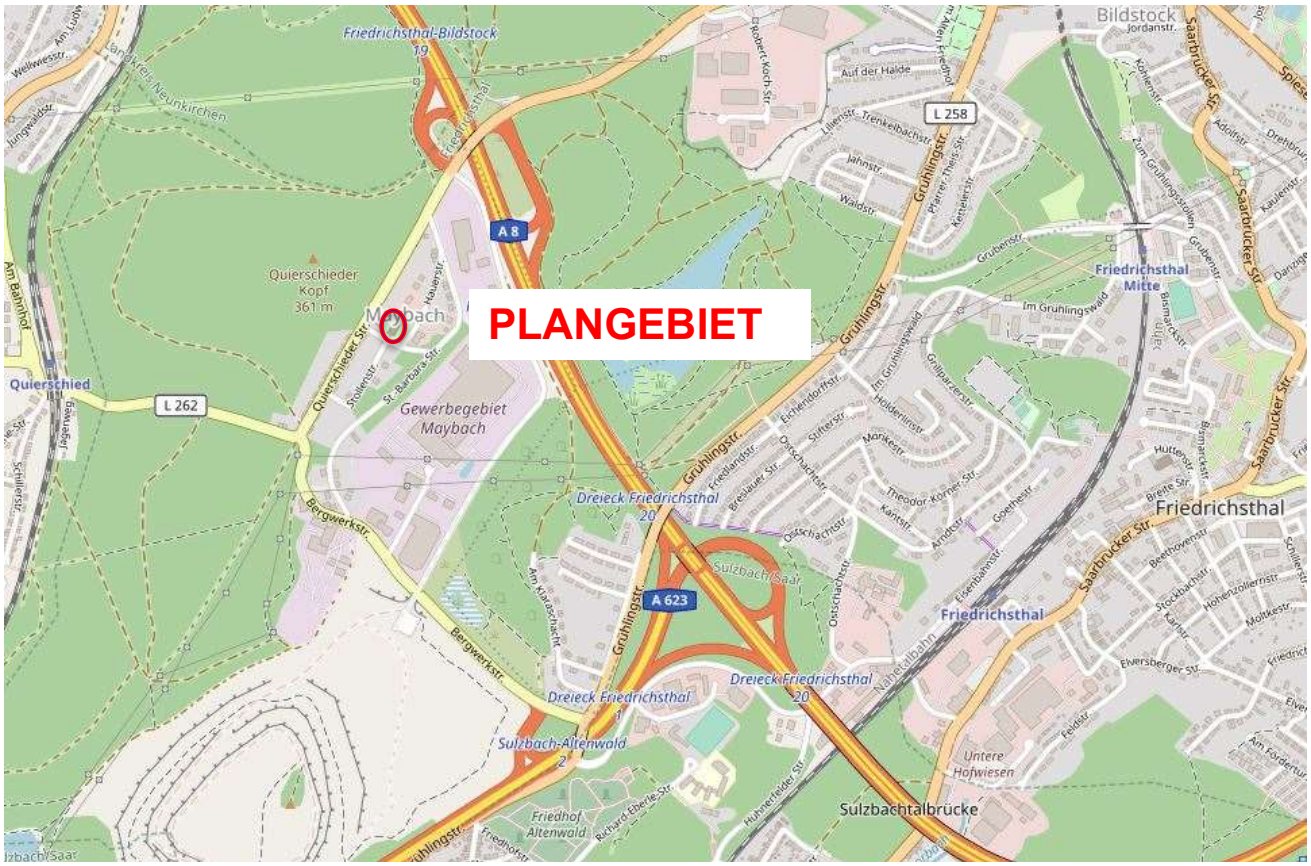
M 1:500

Bearbeitet für die
Stadt Friedrichsthal
Völklingen, im Oktober 2021

STADT FRIEDRICHSTHAL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 462 „Stadtteil Maybach“, 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



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

Stand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Stadt Friedrichsthal
Völklingen, im Oktober 2021

agsta UMWELT

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am 01.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 462 „Stadtteil Maybach“, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Planungsanlass und Ziel, bestehende Rechtsverhältnisse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von Wohnnutzung in der ehemaligen Kirche St. Ludwig in Friedrichsthal-Maybach geschaffen werden.

Die Kirche in der „Straße des 25. Oktober“ ist seit mehreren Jahren entweiht und steht zur Zeit leer.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 462 „Stadtteil Maybach“ setzt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird durch vorliegende Planung geändert.

Verfahren

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 qm, 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.

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

Die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 PLANGEBIET

Das Plangebiet umfasst das gesamte Kirchengrundstück (Parzelle 52/79) und ist ca. 0,26 ha groß.

Es befindet sich in der „Straße des 25. Oktober“ im Stadtteil Maybach, an der Ecke zur Hauerstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 BESTANDSSITUATION

Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Kirche St. Ludwig einschl. der zugehörigen Freibereiche. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt, die Kirche ist seit einigen Jahren entweiht.

Die ehemalige katholische Kirche wurde 1925 in Form einer Basilika im neoromanischen Stil erbaut, sie steht heute unter Denkmalschutz.

Umgebende Nutzungen

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich in erster Linie Wohnbebauung, im

Osten grenzt ein Bürogebäude an, da für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist.

Geologie, Boden, Hydrologie

Durch die überwiegend bereits vorhandene Nutzung sind die Böden des Plangebietes bereits stark anthropogen überformt. Es existieren keine natürlichen Böden. Der Bereich ist weitgehend versiegelt bzw. teilversiegelt (Schotterflächen, Gebäude). Lediglich in den gehölzbestockten Böschungsflächen ist eine Bodenbildung auf Sekundärstandorten zu erkennen.

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen zuzuordnen.

Gewässer

Im Plangebiet existieren keine Gewässer.

Klima

Gem. Klimakarte des Regionalverbandes Saarbrücken handelt es sich beim Plangebiet um ein Freilandklimatop. Bei Freilandklimatopen handelt es sich um Flächen, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich während der Nacht stark abkühlen. Die Kaltluft kann in den Siedlungsbereich abfließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlungen stattfinden kann.

Biotoptypen

Die Umgebungsflächen zum Kirchengebäude sind teilversiegelt (Schotterflächen) und gehen allmählich in Ruderalflächen über. Dieser Bereich umfasst einen Umring von 10-12 m um das Gebäude. Die angrenzenden Böschungsbereiche sind mit Gehölzen bestockt (Rotbuche, Bergahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Rotfichte), sowie typischen Arten der Wald- und Gebüschsäume (Schwarzer Holunder, Hartriegel, Hainbuche, Weißdorn). Ein Unterwuchs aus Kräutern ist kaum erkennbar (vorwiegend Gehölzjungwuchs). Entlang der Straße sind Ziergehölze angepflanzt.

Foto 1 Gehölzstrukturen an der südlichen Böschung

Foto 2 Freiflächen (Ruderalflächen) nördlich

Schutzobjekte/ -gebiete

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).

Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung sind im Plangebiet keine Flächen erfasst.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes, ebenso wenig innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine der Planung entgegenstehenden Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.

LAPRO

Das LAPRO (Landschaftsprogramm) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Natura2000

Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 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 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird zunächst als Potenzial-Risikoabschätzung auf Basis einer Habitatbewertung durchgeführt (vgl. Anhang 1).

Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Untersuchungsstand (Vorabeinschätzung) keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

Erholung

Das Landschaftsbild / Ortsbild des Plangebietes selbst wird vom Kirchengebäude sowie von den vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen bestimmt. Das Plangebiet ist (bis auf den unter Denkmal stehenden Kirchturm) nicht fernsichtwirksam. Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet jedoch nicht, es handelt sich neben dem Gebäude selbst um Freibereiche, die ehemals zur Kirche gehörten. das Gelände ist eingefriedet.

Altlasten

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten wider Erwarten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

Verkehr/ Erreichbarkeit

Das Plangebiet ist bereits über die „Straße des 25. Oktober“ erschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert.

Ver- und Entsorgung

Gemäß dem § 49a SWG (Saarländisches Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten im Rahmen der Satzung nach Absatz 3 vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Da das Grundstück bereits vor dem Jahr 1999 bebaut war, sind die zuvor genannten Maßnahmen des § 49a SWG nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Die ehemalige katholische Kirche steht unter Denkmalschutz. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es haben bereits Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt stattgefunden.

Störfallbetrieb (Seveso II)

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Regionalverbandes

Saarbrücken stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar, jedoch mit Kirchensymbol. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

LP Der Landschaftsplan (LP) des Regionalverbands stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar.

LEP Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) dargestellt.

Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird die Stadt Friedrichsthal als Grundzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes eingestuft.

In der Stadt Friedrichsthal stehen insgesamt innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, Abrundungssatzungen sowie einschließlich der vorhandenen Reserveflächen 52 Baulücken zur Verfügung. Bei einem Einwohnerstand von 9.996 (Stand 30.06.2020) und einem Faktor von 2,5 ergibt sich auf 15 Jahre ein Bedarf von 374 Wohneinheiten. Zieht man davon die vorhandenen 52 ab, hat die Stadt Friedrichtshal in den nächsten 15 Jahren rund 322 Wohneinheiten zu erbringen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen lediglich für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Friedrichsthal hat noch Bedarf an Wohneinheiten, insofern trägt die Planung, wenn auch nur geringfügig, zur Deckung des Wohneinheitenbedarfs bei.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Die Kirche im Plangebiet soll nun nachdem sie entweiht wurde zu Wohnzwecken dienen. Weiterhin sind Büroräume geplant.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, bleibt die äußere Kubatur erhalten. Auch die bereits vorhandenen Grünbereiche bleiben zu einem großen Teil erhalten. Sie werden den Bewohnern als Garten und Freibereich dienen.

Parkmöglichkeiten sind generell im gesamten Baugebiet zulässig, sinnvollerweise werden diese entlang der Straße geschaffen.

Durch die Lage des Grundstückes im Innenbereich wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Das Plangebiet ist prinzipiell von zwei Seiten erschlossen, allerdings ist im östlichen Bereich eine Böschung zur Hauerstraße vorhanden.

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

Baugebiet Der Bebauungsplan soll die Realisierung von Wohnraum ermöglichen. Hierfür wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine der Umgebung angepasste Entwicklung zu ermöglichen, werden die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Die städtebauliche Konzeption, die eine Wohnnutzung sowie Räumlichkeiten für Büros vorsieht, kann mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen realisiert werden.

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

Gemäß § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Das Kirchengebäude steht unter Denkmalschutz und bleibt in seiner Außenkubatur weitestgehend bestehen. Die zulässige Höhe wird mittels der maximalen Gebäudeoberkante (GOKmax) im Bereich des Kirchturms auf 24 m, im rückwärtigen Bereich auf 16 m festgesetzt. Die festgesetzte Höhe lässt noch einen geringfügigen Entwicklungsspielraum zu, insbesondere für gebäudetechnische Nebenanlagen.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die ehemalige Kirche ist freistehend, die Gebäudelänge ist kleiner als 50m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Baugrenzen festgesetzt. Diese ist flexibel um das Kirchengebäude herum positioniert, um eventuelle Balkone oder Treppenaufgänge zu ermöglichen.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Dies begründet sich darin, dass im vorliegenden Fall ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Anordnung gewährleistet wird. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Denkmalschutz

Das vorhandene Kirchengebäude steht unter Denkmalschutz. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Auflagen des Landesdenkmalamtes sind zu berücksichtigen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige Auswirkungen soweit wie möglich minimieren.

Neupflanzungen

Damit die Grundstücke begrünt werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.

Für diese Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume:

Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität:

Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2xv., StU 10-12 cm

Im Sinne des Insektenschutzes wird empfohlen, zur Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4 - Gebrauchsrasen mit Kräutern) zu verwenden.

Erhaltung

Da die Randbereiche bereits mit größeren Gehölzen bewachsen sind, wird festgesetzt, dass die Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten sind. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze wird diesbezüglich ein zu erhaltender Gehölzstreifen von 8 bis 10 m zeichnerisch festgesetzt. Diese Erhaltung ist notwendig, um artenschutzrechtliche Belange (Brutplätze für die Vogelwelt, Insektenschutz) zu berücksichtigen. Außerdem dient der südöstliche Gehölzstreifen zur optischen und in gewissem Maße auch akustischen Abschirmung zum angrenzenden Mischgebiet. Eine Querung der Flächen für Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Leitungen, Zufahrt bzw. Zuwegung ist zulässig. Bei der Trassenführung ist auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen (Baumschutz gem. DIN 18920). Des Weiteren ist ein moderater, artgerechter Gehölzrückschnitt zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht (insbesondere Entfernung von Totholz / abgestorbene Äste im Kronenbereich) sowie zur Gewährleistung der Belichtung der zukünftigen Wohnungen zulässig. Soweit nicht durch die natürliche Aussamung ein Gehölzunterwuchs vorhanden ist, ist mit den o.g. Gehölzarten eine Unterpflanzung erforderlich, um die erforderliche Sichtschutzwirkung zum Mischgebiet zu erreichen.

Es wird empfohlen, den vorhandenen Strauch- und Baumbestand auch innerhalb der späteren Gärten so weit möglich zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren.

Ausgleich

Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dennoch zu einer Minderung des Eingriffs beigetragen.

Hinweis

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der Fauna vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Des Weiteren ist bei Umbau- und Renovierungsarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude zu kontrollieren, ob Nischen durch Gebäudebrüter oder Fledermäuse besetzt sind. Ggf. sind notwendige Artenschutzmaßnahmen mit den Fachbehörden abzustimmen.

6 HINWEISE

…werden im Zuge des Verfahrens ergänzt…

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Da es sich um die konkrete Wiedernutzung eines leerstehenden Gebäudes handelt, entfallen Standortalternativen. Grundsätzlich stehen im Stadtgebiet natürlich noch andere Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland zur Verfügung.

Aus städtebaulicher Sicht ist es positiv, dass die nicht mehr genutzte Kirche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Dabei bleibt dennoch das Ortsbild gewahrt, da die ehemalige Kirche unter Denkmalschutz steht.

Bei vorliegendem Plangebiet besteht eine kurzfristige Realisierungsmöglichkeit.

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen und das Kirchengrundstück, das derzeit der natürlichen Sukzession unterliegt, wieder nutzbar gemacht. Darüber hinaus weist das Plangebiet den Vorteil auf, dass die Erschließung bereits vorhanden ist.

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem jetzigen Zustand verbleiben und verwildern würde (festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche mit Kirche). Derzeit findet jedoch keine Nutzung im Plangebiet statt.

8 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.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. In der Umgebung befindet sich ebenfalls Wohnbebauung bzw. östlich angrenzend ein Mischgebiet. Es handelt sich in der Umgebung also um Nutzungen, die mit der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung in Einklang stehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Neunutzung, bei der dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück und im Umfeld Rechnung getragen wird. Dazu gehört u.a. die Reglementierung der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren (z.B. GRZ von 0,4). Dies wird unterstützt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Somit entfaltet der Bebauungsplan auch nachbarschaftsschützende Wirkung.

Von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung ist durch die geplante Nutzung nicht auszugehen. Das Parken soll auf dem Grundstück erfolgen, so dass nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Wohnbedürfnisse

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Wohnraum geschaffen. Dem Belang der Wohnbedürfnisse wird dadurch Rechnung getragen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Damit sind sowohl kirchliche als auch sozialen Zwecken dienende Einrichtungen möglich.

Den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Raumstruktur

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerhalb des bebauten Siedlungskörpers liegende Fläche und somit um eine Fläche im Innenbereich von Maybach. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben der Landesentwicklungspläne.

Denkmalschutz/ Orts- und Landschaftsbild

Die ehemalige katholische Kirche St. Ludwig steht unter Denkmalschutz. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auflagen des Denkmalamtes sind zu berücksichtigen.

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist derzeit vom vorhandenen Kirchengebäude mit seinem markanten Kirchturm sowie von den vorhandenen Grünstrukturen im Randbereich geprägt. Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich am Bestand orientieren, wird gewährleistet, dass sich die geplante Nutzung in das Ortsbild einfügt.

Kirchliche Belange

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehemalige Kirchengebäude, das bestehen bleibt und umgenutzt wird.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind auch Anlagen für kirchliche Zwecke als zulässige Nutzung festgesetzt. Dem Belang wird damit entsprochen.

Belange des Umweltschutzes

Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

Artenschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Habitateignungsprüfung auf Basis vorhandener Informationen und der Strukturkartierung) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt (siehe Anhang 1). Demnach stehen der Planung Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen.

Flora/Fauna

Eine erhebliche Betroffenheit von Flora und Fauna ist nach artenschutzrechtlicher Betrachtung und Auswertung vorhandener Daten nicht zu erwarten (siehe saP im Anhang I). Unabhängig davon gehen aber durch Rodungen und Rückschnittmaßnahmen des Gehölzbestandes Lebensräume für die Avifauna und für Insekten verloren. Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches und der gut strukturierten Umgebung mit Ersatzhabitaten kann dieser Lebensraumverlust als nicht erheblich eingestuft werden. In einem großen Teil des Plangebietes bleiben die randlichen Gehölzstrukturen erhalten.

Eingriff/Ausgleich

Grundsätzlich gilt der Eingriff gemäß des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass eine rechnerische Bilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich sind. Dennoch werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eine naturschutzrechtliche rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, um die erforderlichen Abwägungsbelange sachgerecht aufzubereiten.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Boden/Wasser

Es wird kein neuer Grund und Boden in Anspruch genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind bedarfsorientiert und beschränken die Versiegelung auf ein geringes Maß. Darüber hinaus wird auf eine bereits erschlossene Fläche im Innenbereich zurückgegriffen, somit wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist, dass bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, der eine Bebauung auf Basis einer Gemeinbedarfsfläche ermöglicht.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz unverzüglich mitzuteilen.

Von Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt ist nicht auszugehen, da das Plangebiet bereits bebaut ist und keine nennenswerte Neuversiegelung hinzukommt.

Klima/Lufthygiene

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der klimatischen Vorbelastung durch die Lage im Siedlungskörper sowie der Tatsache, dass der Baukörper bereits vorhanden ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene zu erwarten. Die offene Bauweise ermöglicht auch weiterhin eine gute Durchlüftung. Lediglich während der Bauphase wird es zu temporären Belastungen des Lokalklimas kommen.

Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a)-f)

Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um land- oder forstwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Umsetzung der Planung diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Planung wird die Schaffung von Wohnraum auf bereits erschlossenen Grundstücken angestrebt.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Freizeit/Naherholung

Mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da die Fläche im Bestand bereits nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

Verkehr

Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es handelt sich lediglich um die Neunutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes, dessen Verkehr die Straße leistungstechnisch aufnehmen kann.

Verteidigung

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Hochwasserschutz

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Belange der Flüchtlinge

Grundsätzlich sind Wohnungen für Flüchtlinge aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Anderweitige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Relevanz-Prüfung (saP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 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 vorliegenden artenschutzrechtlichen Relevanz-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 eine Begehung vor Ort. Faunistische örtliche Erhebungen wurden nicht durchgeführt

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 (Relevanzprüfung) 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 stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebesraumstrukturen 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 Plangebeites bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.). Ggf. muss im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erneut geprüft werden, ob streng geschützte Arten betroffen sein können.

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Plangebiet vorhanden
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen / Gewässer im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Totholzbäume / besonnte Mulmbäume) im Geltungsbereich.

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		Die im Plangebiet vorhandenen Bäume müssen im Zuge der Verkehrssicherungspflichten regelmäßig untersucht werden und dadurch das Totholz entfernt.
Libellen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (saubere Gewässer) im Geltungsbereich
Schmetterlinge	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (artenreiche Wiesen mit geeigneten Raupennahrungspflanzen) im Geltungsbereich
Amphibien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (Laichgewässer) im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld
Reptilien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen (gut besonnte Kleinstrukturen / Steinhaufen/ Totholz etc.) im Geltungsbereich bzw. im direkten Umfeld; isolierte innerörtliche Lage, sehr starke Beschattung durch die Bäume und Sträucher um das Gebäude.
Säugetiere (Fledermäuse)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in Form von Tagesquartieren in angrenzender Bebauung oder in Gehölzen im Umfeld grundsätzlich möglich Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Geltungsbereich; isolierte innerörtliche Lage; kein dichter für Haselmäuse geeigneter Strauchbestand.
Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich; erhöhter Störgrad durch die vorhandene Umgebungsnutzung.
Sonst. europäische Vogelarten	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Geltungsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen, insbesondere den umfangreichen Gehölzstrukturen südlich des Siedlungskörpers, sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

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.

<u>Fledermäuse</u>
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Umfeld Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Auch ist eine Nischennutzung an der Fassade des denkmalgeschützten Kirchengebäudes sowie des Dachstuhls (Turm) nicht auszuschließen, so dass bei einer energetischen Sanierung diesbezügliche evtl. ergänzenden Untersuchungen erforderlich sind.

Die Nutzung der Freiflächen als Jagdhabitat ist nicht auszuschließen, wobei beachtet werden muss, dass durch den engen Stand der randlichen Gehölze keine „Offenlandqualitäten“ für ejn optimales Jagdhabitat vorhanden sind. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist dies nicht als essenzielles Jagdhabitat einzustufen. Die späteren Gartenflächen können auch weiterhin als Jagdhabitat genutzt werden.

Da davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten der Baumbestand regelmäßig kontrolliert wird und „Schäden“ an Ästen dann durch Pflegerückschnitt beseitigt werden, ist nicht mit Tagesquartieren innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches sind Gehölzstrukturen vorhanden, die sich naturnah entwickeln können und damit potenziell betroffene Arten Nischen für Tagesquartiere bereitstellen können. Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. eine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand von Fledermauspopulationen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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.

Die vorhandenen höherwüchsigen Gehölzbestände (Eichen, Ahorn, Hainbuchen, Rotbuchen) entlang der nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen eignen sich als Brutplatz für störungsunempfindliche Vogelarten (Gehölzbrüter). Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume bzw. Brutgehölze nicht erheblich verschlechtert.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes finden sich sowohl halboffene Gartenflächen als auch höherwertige Gehölzbestände und Waldflächen (nordwestlich), die potenziell vorkommenden Arten (auch Arten des Anhangs 1 VS-RL) 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.

Maßnahmen

Allgemeines

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind notwendig, um artenschutzrechtliche 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.
- vorsorgliche Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Quartiere von Fledermäusen
- vorsorgliche Gebäude-Kontrolle bei Baumaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und Nistplätze von Gebäudebrütern
- grünordnerische Festsetzungen (z.B. Festsetzung der Begrünung nicht überbaubarer Flächen), Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzen.

Fazit

Durch das geplante Vorhaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die genannten 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.

Ausnahmeanträge gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitiger Einschätzung 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/]

Rote-Listen 2019 Saarland (https://rote-liste-saarland.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.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/PFLA_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

Schmetterlinge: Werno, A. (2021): Lepidoptera-Atlas 2020. 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

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 (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/AMP_Kombination.pdf

Vögel: BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel

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_FLED_A-N_Kombination.pdf

https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/natura2000/Dokumente/Nationaler_FFH_Bericht_2019/Verbreitungskarten/MAM_FLED_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/MOL_Kombination.pdf