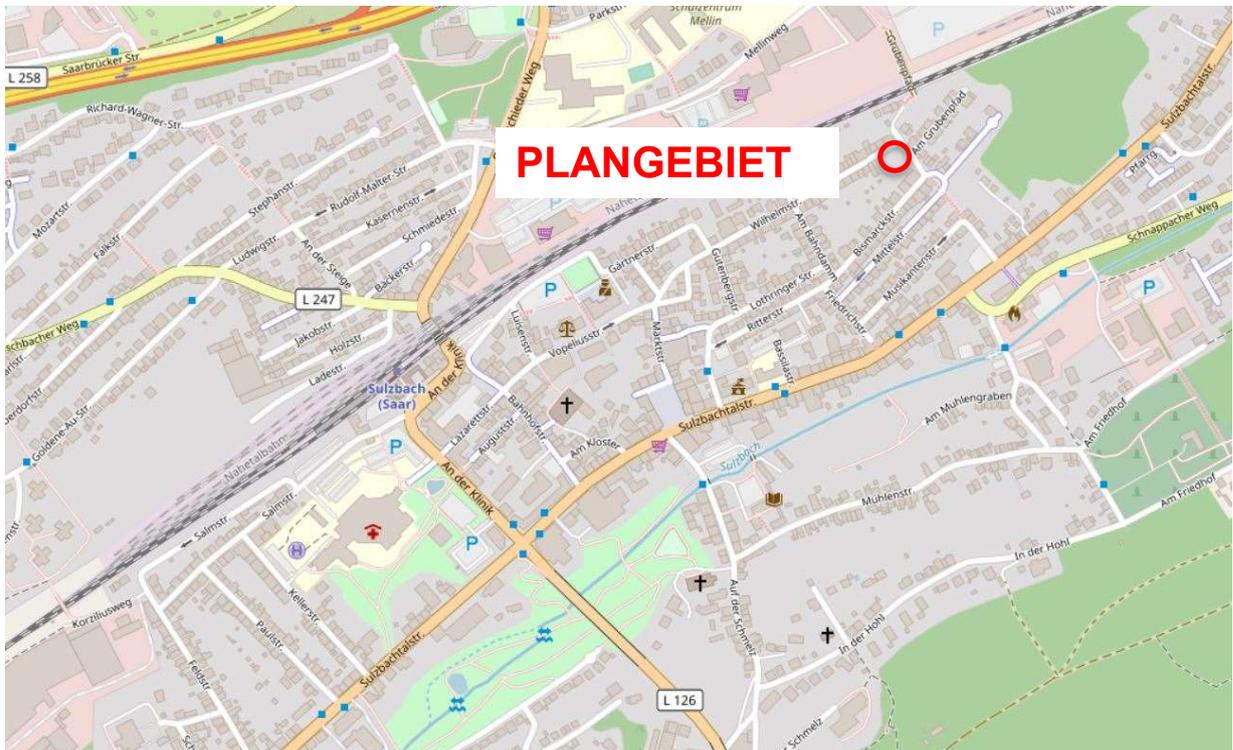


STADT SULZBACH

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 55/1 „Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



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

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

Bearbeitet für die Stadt Sulzbach
Völklingen, im August 2022



1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Stadt Sulzbach hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/1 „Ehemalige Wilhelmschule - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Dieser ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 „Ehemalige Wilhelmschule“.

*Planungsanlass
und ziel*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden.

Zwar setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls bereits ein Reines Wohngebiet fest, allerdings ermöglichen die damals getroffenen, restriktiven Festsetzungen (Baulinien, Dachform- und -neigung) nicht die nun geplante Bebauung.

Geändert wird nur der Bereich der Parzelle 77/5, der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 55 „Ehemalige Wilhelmschule“ bleibt weiterhin bestehen, da dieser bereits bebaut ist.

Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (es bleibt weiterhin bei der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes), so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden kann.

Die Planung erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

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

2 PLANGEBIET

Das Plangebiet umfasst das Flurstücks 77/5 in der Wilhelmstraße in Sulzbach und ist rund 1300 qm groß. Es ist bereits über die Wilhelmstraße erschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich an der Ecke Wilhelmstraße / Am Grubenpfad.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 BESTANDSSITUATION

*Vorhandene
Nutzung*

Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Wilhelmschule, die zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Aktuell ist die Fläche teilversiegelt, es existiert bereits ein Bebauungsplan mit der Festsetzung Reines Wohngebiet. Im vorderen Bereich zur Straße hin sind Grünstrukturen vorhanden, der rückwärtige Bereich ist versiegelt.

*Umgebende
Nutzungen*

Das Gebiet ist von Wohngebäuden umgeben, weiter nördlich befindet sich die Bahnstrecke, dahinterliegend Einzelhandelsmärkte und Gewerbebetriebe. Von einer Beeinträchtigung auf das (bereits heute festgesetzte) reine Wohngebiet ist aufgrund der

Entfernung nicht auszugehen. In östlicher Richtung befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil.

**Geologie, Boden,
Hydrologie**

Laut geologischer Karte besteht das Plangebiet aus holozänen Ablagerungen der Talauen.

Laut Bodenübersichtskarte sind die Böden des Plangebietes den Siedlungsbereichen zugeordnet und daher als anthropogen überprägt anzusehen. Natürliche oder naturnahe Bodenfunktionen sind daher für die bereits teilweise versiegelten Böden des Plangebietes nicht zu erwarten.

Gemäß hydrogeologischer Karte befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches von Festgesteinen mit vernachlässigbarem Wasserleitvermögen.

Klima

Das Plangebiet stellt sich als klimatisch vorbelasteter Siedlungsbereich dar. Durch Umsetzung der Planung wird es nicht zu einer Verschlechterung des bereits vorbelasteten Klimas kommen.

Biotoptypen

Die Fläche kann grob in vier Bereiche unterteilt werden:

- Vollversiegelte Fläche, die ungefähr die Hälfte des Planungsgebietes ausmacht
- Feldgehölzbestand
- Wiesenbrache frischer Standorte mit Gräsern und hochwüchsigen Stauden
- Sonstiges Gebüsch



Die erste Begehung der Fläche erfolgte von Osten her über die Straße „Am Grubenpfad“. Im Westen wird die Fläche durch eine Hausfront und im Norden durch eine Mauer mit Bauzaun parallel zur Wilhelmstraße begrenzt. Südlich grenzt eine Häuserreihe an das Planungsgebiet an, im Osten ist der Zugang durch einen Bauzaun abgesperrt. Im Norden der Fläche befindet sich ein mittelhoher recht dichter Feldgehölzbestand aus *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*, *Salix caprea*, *Robinia pseudoacaci*, *Buddleja* zusammen mit *Rosa canina*. Ungefähr die Hälfte der Fläche ist vollständig versiegelt, an einigen Stellen ist der Untergrund aufgebrochen und diverse

Kräuter und Gräser dringen hindurch, wie zum Beispiel *Erigon annuus* oder *Taraxacum*. Unmittelbar vor dem Feldgehölzbestand befindet sich eine Wiesenbrache frischer Standorte mit *Eupatorium perfoliatum*, *Potentilla argentea*, *Artemisia vulgaris*, *Trifolium pratense*, *Sanguisorba minor*, *Daucus carota*, *Hypericum maculatum*, *Solidago canadensis*, *Geum urbanum*, *Dactylis glomerata* und *Arrhenatherum elatius*. An der rechten unteren Ecke des Gebietes befindet sich ein Gebüsch, das von *Sambucus nigra*, *Rubus fruticosus agg* und *Climatis vitalba* aufgebaut wird. An der westlichen Grenze des Gebietes befinden sich Metall- und Holzhaufen. Ebenso befinden sich im Plangebiet zahlreiche Sommerfliederbüsche. Wenige Meter vor der linken oberen Ecke des Plangebietes entfernt, befindet sich eine mit *Quercus robur*, *Arrhenatreum elatius*, *Hedera Helix*, *Rosa canina*, *Acer pseudoplatanus* und *Phedimus hybridus* bewachsene Erdaufschüttung.

*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 der Planung entgegenstehenden Aussagen.

Der etwa 250m südlich des Plangebietes verlaufende Sulzbach stellt eine Abflussbahn für Kaltluft dar. Dieser ist jedoch von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet, sowie der übergeordnete Planungsraum um Sulzbach im Bereich von Fischbach bis nach Göttelborn und Elversberg ist im LAPRO als Kultur- und Erlebnisraum ausgewiesen.

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 wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang I):

Durch die Planung sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

*Orts-/Landschaftsbild/
Erholung*

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Bereich von Sulzbach. In der Umgebung dominiert Wohnbebauung, die auch ortsbildprägend ist.

Da sich das Plangebiet in Privatbesitz befindet, steht es nicht für die Allgemeinheit bzw. für Erholungszwecke zur Verfügung.

<i>Altlasten</i>	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.
<i>Verkehr/ Erreichbarkeit</i>	Das Plangebiet ist bereits über die Wilhelmstraße sowie die Straße „Am Grubenpfad“ erschlossen. Eine neue Erschließung ist somit nicht erforderlich.
<i>Ver- und Entsorgung</i>	Das Plangebiet war bereits bebaut (ehemalige Schule). Somit ist der § 49a Saarländisches Wassergesetz nicht anzuwenden. Das anfallende Niederschlagswasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt.
<i>Denkmalschutz</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß SDschG hingewiesen.
<i>Störfallbetrieb (Seveso II)</i>	Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>FNP</i>	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. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
<i>LEP</i>	<p>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 im LEP Umwelt als Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) dargestellt.</p> <p>Die Planung steht weiterhin im Einklang mit den Vorgaben des LEP „Siedlung“. Gemäß Landesentwicklungsplan „Siedlung“ wird Sulzbach als Grundzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung festgelegt. Der Wohnungsbaubedarf für Sulzbach beträgt 2,5 Wohnungen / 1000 EW / Jahr).</p> <p>Da für den Bebauungsplan bereits Rechtskraft für ein Reines Wohngebiet existiert, ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer nennenswerten Erhöhung von Wohneinheiten kommt.</p> <p>Es handelt sich in vorliegendem Fall um einen Angebotsplan, insofern kann die genaue Anzahl an Wohneinheiten nicht konkret bestimmt werden. Aktuell geplant sind 13 Wohneinheiten.</p> <p>Bei einer Einwohnerzahl von 16.256 (Stand 31.12.2021) für die Stadt Sulzbach ergibt sich somit, gerechnet auf 15 Jahre, ein Wohnungsbedarf von rund 609 Wohnungen.</p> <p>Die Stadt Sulzbach verfügt derzeit über 60 Baulücken. In § 34er Satzungen sind derzeit noch 2 Baulücken vorhanden (Ergänzungssatzung Saarbrücker Straße).</p> <p>Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept stehen für die Stadt Sulzbach keine ausreichenden Wohnbauflächen zur Verfügung. Im FNP sind lediglich noch 8.092 qm Reserveflächen (ca. 20 Wohnungen) vorhanden, die ebenfalls in Ansatz zu bringen sind.</p> <p>Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren ebenfalls bereits Wohneinheiten zulässig. Es werden mit der vorliegenden Planung lediglich die damaligen Festsetzungen flexibilisiert.</p> <p>Sulzbach hat noch Bedarf an Wohneinheiten, insofern trägt die Planung zur Deckung des Wohneinheitenbedarfs bei und steht demnach im Einklang mit den Vorgaben des</p>

LEP „Siedlung“.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.

Da es sich jedoch um einen Angebotsplan handelt, sind auch anderweitige Nutzungen gem. Reglungskatalog des reinen Wohngebietes zulässig.

Durch die Lage des Grundstückes im Innenbereich wird dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, der rechtskräftige Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen ein wenig flexibilisiert werden, um einem modernen und zeitgemäßen Wohngebäude Rechnung zu tragen.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch bleibt es bei einem reinen Wohngebiet.

Die Baugrenze ist etwas zurückversetzt, damit die Möglichkeit besteht, vor dem Gebäude Stellplatzflächen zu errichten, da in der Wilhelmstraße großer Parkdruck herrscht. Das Gebäude weist eine Höhe von ungefähr 12 m auf, die vorliegend durch die maximale üNN Höhe festgesetzt werden.

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

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden vom Bebauungsplan ausgeschlossen. Diese sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig und vorliegend nicht beabsichtigt.

Gemäß § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Diese ist höher als die angegebenen Orientierungswerte gem. BauNVO. Allerdings war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 zulässig, so dass die diesbezügliche Abwägung bereits getroffen ist. Anzumerken ist weiterhin, dass es sich um ein ehemals mit einer Schule bebautes Gelände handelt, so dass es in einigen Teilbereichen sogar zu einer Entsiegelung und damit Verbesserung der Istsituation kommt.

Die Höhe wird mittels üNN festgesetzt (277,5). Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 13 m.

Um eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der späteren Bebauung zu ermöglichen, wird auf die Festlegung bestimmter Dachformen verzichtet. So kann z.B. bei der Realisierung eines Flachdaches ein zusätzliches Staffelgeschoss realisiert werden.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies hat eine bessere Durchlüftung zur Folge. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Baugrenzen festgesetzt. Hiermit wird hinsichtlich der Positionierung der Gebäude eine größtmögliche Flexibilität erreicht. Diese sind so gewählt, dass die nachbarschaftsrechtlichen Interessen gewahrt bleiben und ausreichend Grenzabstände eine Belüftung und Besonnung gewährleisten. Zur Wilhelm-

straße hin ist der Abstand mit 5 m gewählt, um Stellplätze vor dem Gebäude 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.

Bei der Anwendung eines Stellplatzschlüssel von 1,3 sowie der Festsetzung, dass Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig sind, wird gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden und somit Parkdruck aus der Wilhelmstraße genommen wird.

*Grünordnerische
Festsetzungen*

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 (empfohlener StU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche).

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

Anzumerken ist, dass ein großer Teil des Plangebietes versiegelt ist und sich durch die Planung eine Verbesserung der Istsituation ergibt. Die GRZ bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gleich.

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.

6 HINWEISE

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

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Es handelt sich um ein relativ kleines Plangebiet, das zum Ziel hat, eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu ermöglichen.

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich (ehemalige Wilhelmschule) handelt, wird dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen und die Fläche wieder nutzbar gemacht. Darüber hinaus weist das Plangebiet den Vorteil auf, dass die Erschließung bereits über die Wilhelmstraße gesichert ist.

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt in seinen Grundzügen erhalten, es bleibt auch weiterhin bei der Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Allerdings ist es erforderlich, die damals getroffenen Festsetzungen zu flexibilisieren.

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass die Fläche entweder in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würde oder gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan genutzt werden könnte.

Da das Gelände der ehemaligen Schule wiedernutzbar gemacht werden soll, wurden keine anderweitigen Planungsalternativen untersucht.

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.

Es existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein reines Wohngebiet (WR), insofern ist die generelle Festsetzung für ein WR bereits an anderer Stelle entschieden worden.

Wohn- und Arbeits- verhältnisse

Die Anforderungen an **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der angrenzenden Bebauung ebenfalls um reine Wohnnutzung handelt. Die gewählten Festsetzungen garantieren, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung, 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. Dies wird unterstützt durch die Festsetzung von Baugrenzen mit Abstand zur Nachbarbebauung. Somit entfaltet der Bebauungsplan auch nachbarschaftsschützende Wirkung.

Von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht auszugehen.

Wohnbedürfnisse Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Wohnraum geschaffen, damit wird der Zielsetzung des LEP Siedlung nachgekommen. Dem Belang der Wohnbedürfnisse wird dadurch Rechnung getragen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Im reinen Wohngebiet sind diese Nutzungen generell nur ausnahmsweise zulässig. Da im vorliegenden Fall aber der Fokus auf der Wohnbebauung liegt, sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Raumstruktur

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerhalb des bebauten Siedlungskörpers liegende Fläche und somit um eine Fläche im Innenbereich von Sulzbach, für die bereits Baurecht existiert. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben der Landesentwicklungspläne.

Denkmalschutz/ Orts- und

Landschaftsbild Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden sind.

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist derzeit hauptsächlich von der bereits in

der Umgebung vorhandenen Bebauung der Wilhelmstraße geprägt. Durch die getroffenen Festsetzungen, die sich in den Grundzügen am rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren, wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung und in das Ortsbild einfügt.

*Kirchliche
Belange*

Kirchliche Belange sind nicht betroffen. Ebenso wie die sozialen und kulturellen Nutzungen sind diese im Bebauungsplan nicht zulässig.

*Belange des
Umweltschutzes*

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

Artenschutz

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

*Flora/Fauna,
Natur und
Landschaft*

Eine erhebliche Betroffenheit von Flora und Fauna ist nach artenschutzrechtlicher Betrachtung und Auswertung vorhandener Daten nicht zu erwarten (siehe saP im Anhang I).

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung eintritt. Es bleibt bei der Festsetzung einer GRZ von 0,6, die auch jetzt bereits zulässig ist.

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

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Biotop sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Boden/Wasser

Das Plangebiet war bereits mit einer ehemaligen Schule bebaut, zudem existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Wohngebiet. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannt. Die Versiegelung wird sich nicht erhöhen.

*Klima/Luft-
hygiene*

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der klimatischen Vorbelastung durch die Lage im Siedlungskörper sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene zu erwarten. Lediglich während der Bauphase wird es zu temporären Belastungen der Luft 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 forstwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Umsetzung der Planung diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

*Freizeit/Nah-
erholung*

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

Verkehr

Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da bereits ein Bebauungsplan existiert. Die Baugrenze ist so weit von der Straße zurückgesetzt,

dass die Anlage von Stellplätzen vor dem Gebäude problemlos möglich ist und somit der Parkdruck aus der Wilhelmstraße genommen wird.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Verteidigung

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

*Hochwasser-
schutz*

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.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen (§ 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. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen 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 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 können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden bzw. Arten nicht mehr vorhanden sind, 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 Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Schmetterlinge</i>	potenzielle Betroffenheit	Die zahlreichen Sommerfliedersträucher des Plangebietes bieten allgemein häufigen, aber auch planungsrelevanten Arten potenzielle Lebensraumstrukturen Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nach-

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
		weise relevanter Arten der FFH-Richtlinie bekannt
<i>Amphibien</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Metall- und Holzhaufen sowie ein bewachsener Erdhaufen bieten planungsrelevanten Arten potenzielle Habitate (insbesondere für Mauer- und Zauneidechse) Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch keine Nachweise bekannt
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	potenzielle Quartiere in angrenzender Wohnbebauung möglich; keine geeigneten Höhlenbäume im Planungsgebiet vorhanden Nutzung als Jagdhabitat anzunehmen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen 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 keine planungsrelevanten 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.

Tagfalter/Nachtfalter

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Sommerfliedersträucher und blühreiche Strukturen vorhanden. Diese Strukturen sind grundsätzlich als geeignete Habitate für planungsrelevante Tagfalter anzusehen. Im übergeordneten Planungsraum sind keine aktuellen Nachweise des Großen Feuerfalters oder anderer planungsrelevanter Arten (z.B. Spanische Flagge) bekannt. Durch die Bebauung wird ein Großteil dieser Strukturen entfallen, sodass die Tagfalter auf geeignete Habitatstrukturen im direkten Umfeld des Plangebietes und im übergeordneten Planungsraum ausweichen müssen. Aufgrund fehlender Nachweisdaten im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung kann eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die bewachsene Erdaufschüttung aus lockerem Substrat entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes stellt potenziell geeignete Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten für planungsrelevante Reptilienarten (insbesondere für Zauneidechse und Mauereidechse) dar. Die vorhandene Vegetation bietet zudem ausreichend Deckung, während die angrenzende versiegelte Fläche durch ihre südliche Exposition als Sonnstelle in Frage käme. Die im Planungsgebiet verteilten Holz- und Metallhaufen können Reptilien als Versteck, sowie als Sonnenplatz dienen. Das Plangebiet bietet somit in Teilbereichen geeignete Habitatbedingungen für planungsrelevante Reptilien. Aufgrund des Fehlens von konkreten Sichtungen im Plangebiet und Nachweisen im Umfeld, ist ein Vorkommen und somit eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten jedoch nicht wahrscheinlich.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten im Rahmen der Ortsbegehung keine potenziellen Quartierbäume festgestellt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oder im Umfeld Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt. Möglicherweise dient das Plangebiet als Jagdrevier und Gebäude außerhalb des Plangebietes als potenzielle Habitate, Quartiere oder gar Wochenstuben. Durch die Umsetzung der Planung bleiben die umliegenden Flächen unangetastet. Zudem finden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vergleichbare Flächen, die potenziell betroffenen Arten als Jagdhabitat dienen können (Freiflächen östlich, sowie Gärten südwestlich des Plangebietes). Daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Innerhalb des Plangebiets ist der nordwestliche Gehölzbereich als potenzielles Habitat für die Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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.
- Um eine mögliche Betroffenheit von Reptilien auszuschließen, sollte das Baufeld vor der Räumung durch mindestens eine Begehung auf potenzielle Vorkommen überprüft werden.

Fazit:

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.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
- Fische:** 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
- 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
- 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 HEIMAT-FORSCHUNG 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:** 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