Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Stadt Lebach

Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lagerhalle Jabacherstraße"

Begründung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

"Lagerhalle Jabacherstraße"

Bearbeitet im Auftrag von

Bernadette Schröder
Auf dem Herrenberg 51
66571 Eppelborn

In Zusammenarbeit mit:

Stadt Lebach
Am Markt 1
66822 Lebach

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: 04.04.2019

Inhaltsverzeichnis Seite

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 4
1.1 Ziel und Zwecke der Planung 4
1.1.1 Erweiterung des vorhandenen Bauunternehmens Schröder 4

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 4

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 5
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie 5
3.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung 7
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme 7
3.4.1 Naturraum 7
3.4.2 Geologie und Böden 7
3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser 7
3.4.4 Klima und Lufthygiene 8
3.4.5 Arten und Biotope 8
3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen 10
3.4.7 Landschaftsbild 10
3.4.8 Land- und Forstwirtschaft 10

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 11
4.1 Vorgaben der Raumordnung 11
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006) 11
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004) 11
4.2 Flächennutzungsplan 12
4.3 Restriktionen für die Planung 13
4.3.1 Immissionsschutz 13
4.3.2 Wasserschutzgebiet 13

5 PLANFESTSETZUNGEN 14
5.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) 14
5.2 Mass der baulichen Nutzung 15
5.2.1 Grundflächenzahl 15
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 16
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) 16
5.4 Verkehr 17
5.4.1 Verkehrliche Konzeption 17

5.4.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption 17
5.5 Ver- und Entsorgung 18
5.5.1 Allgemeine Konzeption 18
5.5.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung 18
5.5.3 Abwasserentsorgung 18
5.6 Grün- und Landschaftsplanung 18
5.6.1 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 18
5.6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 19
5.7 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB 20
5.7.1 Wasserschutzgebiet 20
5.8 Hinweise 20
5.8.1 Denkmalschutz 20
5.8.2 Oberboden 21
5.8.3 Schutzvorkehrungen 21
5.8.4 Immissionsschutz 21
5.8.5 Munitionsfunde 21
5.8.6 Erdung der Gebäude im Bereich der Bahnstromoberleitung 21
5.8.7 Emissionen Saarbahn 21
5.8.8 Rodungs- und Rückschnittarbeiten 21

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22
6.1 Auswirkungen der Planung 22
6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 22
6.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 22
6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 22
6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 25
6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung 26
6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung 26
6.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 26
6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials 26
6.2.1 Argumente für die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 26
6.2.2 Argumente gegen die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 26
6.3 Fazit 27

7 ANHANG 28
7.1 Betsandsaufnahme Biotoptypen im Plangebiet– Artenliste (Stand Januar 2019) 28
7.2 Quellenverzeichnis Umweltbetrachtung 29

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Lebach hat am 04.04.2019 auf Antrag der Bauunternehmen Schröder GmbH & Co. KG den Beschluss zur „Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes[1] Lagerhalle Jabacher Straße“ gefasst.

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

Mit der „Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Lagerhalle Jabacher Straße“ verfolgt die Stadt Lebach folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Erweiterung des vorhandenen Bauunternehmens Schröder

Am 12.12.2013 hat die Stadt Lebach den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagerhalle Jabacher Straße“ als Satzung beschlossen. Das Vorhaben umfasste damals die Errichtung einer Unterstellhalle für Baumaschinen sowie ein Bürogebäude und entsprechende Lagerflächen für das Bauunternehmen Schröder GmbH & Co KG. Mittlerweile ist das Bauunternehmen an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen. Aus diesem Grund hat das Unternehmen Schröder GmbH & Co KG die angrenzende Parzelle 80/174 erworben und beabsichtigt hier die Errichtung weiterer Lagerhallen und Lagerflächen.

Die Stadt Lebach sieht hierin eine notwendige Maßnahme für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des ortsansässigen Unternehmens und unterstützt daher die Planungsabsichten des Bauunternehmen Schröder GmbH & Co. KG durch Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lagerhalle Jabacher Straße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der

[1] Die Gemeinde hat die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser ist von einem normalen Bebauungsplan zu unterscheiden. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan bezieht er sich gerade nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an ein bestimmtes Bauvorhaben an. Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan, sondern um eine besondere Form eines Bebauungsplans. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans. Dieser wird Vorhaben- und Erschließungsplan genannt. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen beiden Parteien geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen. Die Erschließung der Grundstücke muss also gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Abwasserbeseitigung sowie die Energie- und Wasserversorgung gewährleistet ist. Der Anschluss muss spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Liegen die Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vor, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen. Dieser ergeht in Form einer gemeindlichen Satzung. Der zuvor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alle drei Elemente, also der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, müssen aufeinander abgestimmt sein. Zwischen ihnen dürfen also keine Widersprüche bestehen.

Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommenen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (…) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerhalb der Ortslage von Lebach gelegene und in weiten Teilen schon gewerblich genutzten Fläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha.

Die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ dient der weiteren Nachverdichtung bzw. Umnutzung (Wiedernutzbarmachung) innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes. Mit der Bebauungsplan-Änderung wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat Lebach hat daher beschlossen, die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,4 ha große Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Lebach zwischen den Bahngleisen im Norden und der Jabacher Straße im Süden. Exakt handelt es sich um das Grundstück Jabacher Straße 81 c sowie das westlich angrenzende, noch unbebaute Grundstück in Richtung der Jabacher Straße 83 a.

Das Planungsgebiet ist bedingt durch die vorhandene bauliche Nutzung nahezu eben. Es liegt auf einer Höhe von etwa 220 m über NN.

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 80/171, 80/173, 80/174 und 80/177 in Flur __ der Gemarkung Lebach.

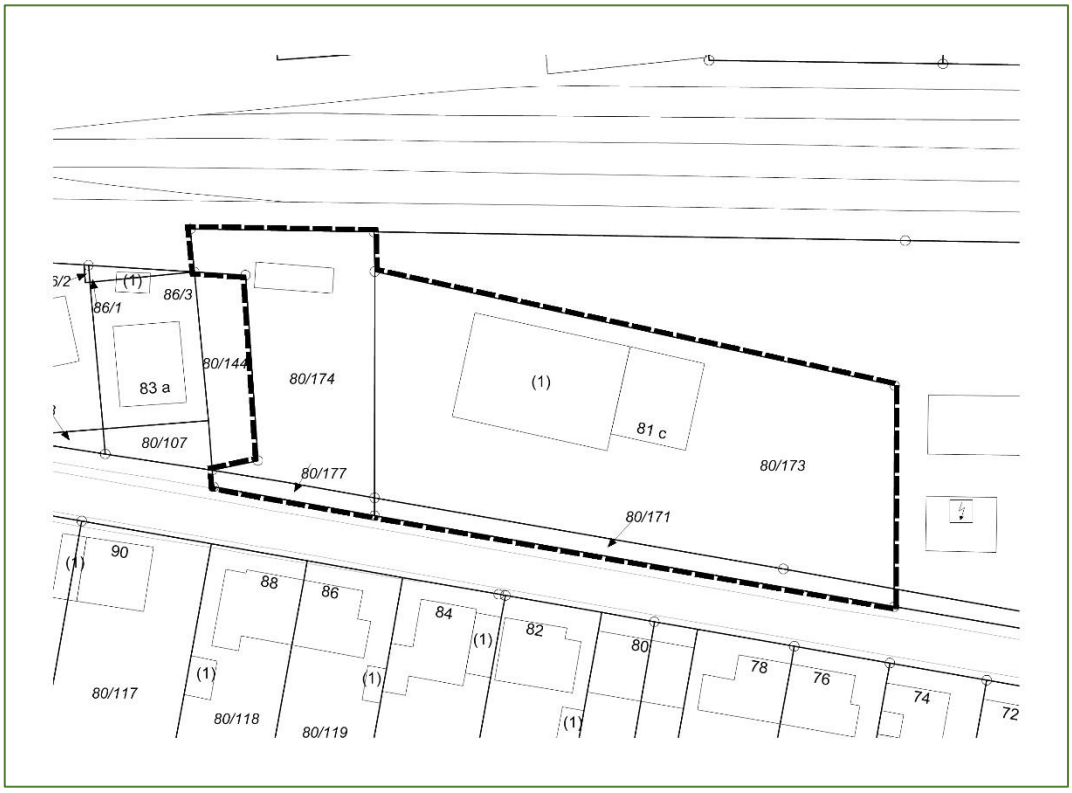

Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch die vorhandene Bahnlinie „Lebach – Dillingen“
- Im Osten: durch das gegenwärtige Firmengelände bzw. das angrenzende Bahngelände

- Im Süden: durch den Bürgersteig der „Jabacher Straße“
- Im Westen: durch die Jabacher Straße 83a

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Der Teil des Planungsgebietes, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ aus dem Jahr 2013 war, wird entsprechend der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch das Bauunternehmen Schröder genutzt. Hier finden sich ein Bürogebäude, eine gewerbliche Halle zum Lagern von Baustoffen und Unterstellen von Baumaschinen, Schüttgutlager im Freien sowie Mitarbeiter und Kundenstellplätze. Das angrenzende, noch unbebaute Grundstück, welches in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes miteinbezogenen werden soll, ist noch unbebaut. Hier finden sich aber ebenfalls Baustoffablagerungen sowie eine lückige Ruderalvegetation.

Südlich und westlich an das Plangebiet grenzt die meist zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Jabacher Straße an. Nördlich und östlich des Plangebietes liegt Bahngelände, wobei nördlich, wie erwähnt, die Bahnstrecke Dillingen – Lebach verläuft, während östlich sich Betriebshallen der Saarbahn AG befinden.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum “Lebacher Talweitung“ (190.41), dem klimatisch begünstigten und dicht besiedelten unteren Talabschnitt der Theel, welcher sich bei Lebach erheblich ausweitet.

3.4.2 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Gebietes besteht aus Lösslehm, der als Fließerde oder Schwemmlöss über den Terrassensanden und –kiesen der Theelaue abgelagert wurde. Unter den Terrassenablagerungen liegen die Gesteine der Kreuznacher Schichten des Oberrotliegenden.

Über den Lösslehmen entwickelten sich Braunerden bzw. Parabraunerden, die jedoch im Plangebiet deutlich anthropogen überformt wurden.

3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Theel verläuft, durch die Bahnlinie und die Poststraße vom Plangebiet getrennt, etwa 150 m nördlich.

Die Kreuznacher Schichten des Oberrotliegenden, die unter den quartären Ablagerungen im Plangebiet anstehen, werden nach hydrogeologischen Gesichtspunkten (Hydrogeologische Karte des Saarlandes 1:100.000) als “Festgesteine von hohem Wasserleitvermögen“ charakterisiert. Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des mit Verordnung vom 27.07.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lebach-Ost“. Gemäß § 3 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung sind in der engeren Schutzzone das Errichten, Erweitern oder Ändern baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Da das Plangebiet derzeit beinahe vollständig bebaut und versiegelt ist, und klimaausgleichende Gehölze fehlen, ist die Fläche lokalklimatisch nicht von Bedeutung.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches Beeinträchtigungen in Form von Emissionen durch die nahe gelegene, relativ stark befahrene Straßen (B 269) und der Anliegerverkehr zu den umliegenden Wohngebieten sowie den vorhandenen Gewerbebetrieben zu nennen.

3.4.5 Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Stadtgebiet von Lebach und liegt mitten innerhalb von bebauten Flächen unmittelbar südlich der Gleisanlagen des Bahnhof Lebach. Die Fläche selbst wird aktuell von einem Gewerbebetrieb eingenommen und ist überwiegend voll- oder teilversiegelt ausgebildet. Lediglich in den Randbereichen befinden sich unversiegelte Flächen, die als gestalterische Grünflächen künstlich angelegt wurden.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im Januar 2019 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am Leitfaden Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammenfassend beschrieben.

Aufgrund der Begehung der Flächen im Januar, d.h. zu einem eher ungünstigen Kartierzeitpunkt, konnte ein vollständiges Artenspektrum der wenigen unversiegelten Grünflächen im Plangebiet nicht ermittelt werden. Da es sich hier allerdings um keinen naturnahen oder sogar hochwertigen Biotoptyp, sondern vielmehr um eine künstlich angelegte Gehölzpflanzungen bzw. Ruderalflächen im Umfeld der Betriebsflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz handelt, ist auch mit der Begehung im Januar eine vollständige Erfassung der Bestandssituation als Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens, das lediglich eine Änderung eines bereits umgesetzten Bebauungsplanes vorsieht, auf die Umwelt erfolgt.

Das Plangebiet ist großflächig durch gepflasterte oder bebaute Flächen überformt. Diese **vollversiegelten Flächen (3.1)** besitzen keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Abbildung 3: Stellplatzflächen im Plangebiet (ARGUS CONCEPT)

Im Umfeld der Gebäude befinden sich **Ziergehölzpflanzungen (3.5.2)**, die aufgrund ihrer Ausprägung sowie des sehr hohen Störungspotenzials ebenfalls keine vernachlässigbar geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen.

Abbildung 4 und 5: Gehölzpflanzung (2.10, Abb. links) im Süden des Plangebietes; Ziergehölzpflanzungen (3.5.2) im Umfeld des Gebäudes (Abb. rechts) (ARGUS CONCEPT)

Die Stellplatzflächen sind nach Süden zur Straße hin durch eine heckenartige Gehölzpflanzung aus überwiegend heimischen Gehölzen eingegrünt (**Gehölzpflanzung 2.10**) (siehe Artenliste). Die Bedeutung dieser künstlich angelegten schmalen Pflanzung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz aufgrund der hohen Störungsintensität durch ihre Lage im direkten Umfeld der Straße und der Betriebsflächen des Gewerbegebietes.

Abbildung 6 und 7: Ruderalfläche (3.6) (linke Abb.) und Schotterrasenflächen (3.3.1) (rechte Abb.) (ARGUS CONCEPT)

Der westliche Abschnitt des Plangebietes ist derzeit geschottert (**Teilversiegelte Fläche 3.2**) und liegt im Niveau leicht niedriger als die angrenzende Straßenfläche. In der daraus resultierenden kleinen Böschung hat sich eine **Ruderalfläche (3.6)** mit Hochstauden und Wiesenarten, aber auch Gehölzjungwuchs und Brombeeren entwickelt. Die Fläche liegt unmittelbar an Betriebsflächen des Gewerbebetriebes und unterliegt daher einem sehr hohen Störeinfluss. Aufgrund dessen sowie ihrer deutlich unterdurchschnittlichen Ausprägung besitzt die Ruderalfläche keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Schotterfläche (3.2) selbst ist intensiv durch den Gewerbebetrieb als Material- und Maschinenlagerfläche genutzt. Nach Norden schließen sich die Gleisanlagen des Bahnhofs Lebach an. Diese Flächen sind bis an die Flächen des Betriebsgeländes der Baufirma geschottert, allerdings hat sich hier ein typischer ruderaler, jedoch sehr lückiger Bewuchs aus Hochstauden und Pioniergehölzen entwickelt (**Schotterrasen 3.3.1**). Der Störeinfluss innerhalb dieses insgesamt unterdurchschnittlich ausgebildeten Biotoptyps ist aufgrund des hier hohen Störungspotenzials (Bahntrasse, Betriebsflächen Baufirma) sehr hoch. Daher besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen besitzen aufgrund ihrer Ausprägung nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Auch die kleinflächigen Gehölzpflanzungen besitzen aufgrund ihrer unterdurchschnittlichen Ausprägung sowie der hohen Störeinflüsse nur

eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Biotoptypen mit besonderer Habitatausstattung sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, lediglich anthropogen geprägte und gestörte oder aber künstlich geschaffene Biotoptypen prägen den Geltungsbereich.

Insgesamt besitzen der Geltungsbereich und die hier vorkommenden Biotoptypen aufgrund der nur suboptimalen Ausprägung, der Kleinflächigkeit sowie der isolierten Lage innerhalb des Gewerbegebietes keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie bieten lediglich in begrenztem Maße Lebensraum für sehr störungstolerante und wenig anspruchsvolle Arten. Geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.6 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Allerdings liegt die Fläche innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Lebach – Ost“ (W 55), so dass bei geplanten Baumaßnahmen die Vorgaben der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV) oder des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) erfasst und bewertet wurden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009) sieht für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

Der derzeit rechtsgültige FNP der Stadt Lebach stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als eine Gewerbliche Baufläche dar. Damit ist die vorliegende Planung konform mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes.

3.4.7 Landschaftsbild

Die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft werden meist mit dem Begriff Landschaftsbild zusammengefasst. Dabei gilt, dass umso schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft gestaltet ist, desto wertvoller wird sie empfunden.

Das Plangebiet liegt in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen und Gebäuden stark überformt ist. Das Landschafts- bzw. Stadtbild des relativ zentral im Stadtgebiet von Lebach Raumes ist durch die bebauten Flächen der umliegenden Wohngebiete bzw. teils auch gewerblich genutzter Flächen geprägt. Insofern liegt das Plangebiet innerhalb eines deutlich anthropogen geprägten Raumes, der lediglich durch künstlich angelegte und begrünte Gartenbereiche aufgewertet wird. Landschafts- bzw. Stadtbild prägend ist hier weiterhin die Bahntrasse im Nahbereich des Bahnhofs Lebach. Das Landschaftsbild des Plangebietes und seines direkten Umfeldes kann daher als stark beeinträchtigt betrachtet werden.

3.4.8 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte “Siedlung“ und “Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte’.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14.07.2006 liegt der Stadtbezirk Lebach innerhalb der Randzone des Verdichtungsraums. Diese Zone ist wie die Kernzone gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur. U.a. ist eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in der Kernzone anzustreben. Weiterhin fungiert der Stadtbezirk Lebach als Grundzentrum zur Versorgung der Gesamtstadt. Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb dieses landesplanerischen Rahmens. Planungsrechtliche Voraussetzungen für neue Wohneinheiten oder großflächigen Einzelhandel werden nicht geschaffen.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 13. Juli 2004, welcher am 20. Oktober 2011 letztmals aktualisiert wurde, legt für das Plangebiet und dessen Umfeld ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz fest.

In Ziffer 56 der textlichen Erläuterungen zum LEP Umwelt heißt es:

„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachtteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“

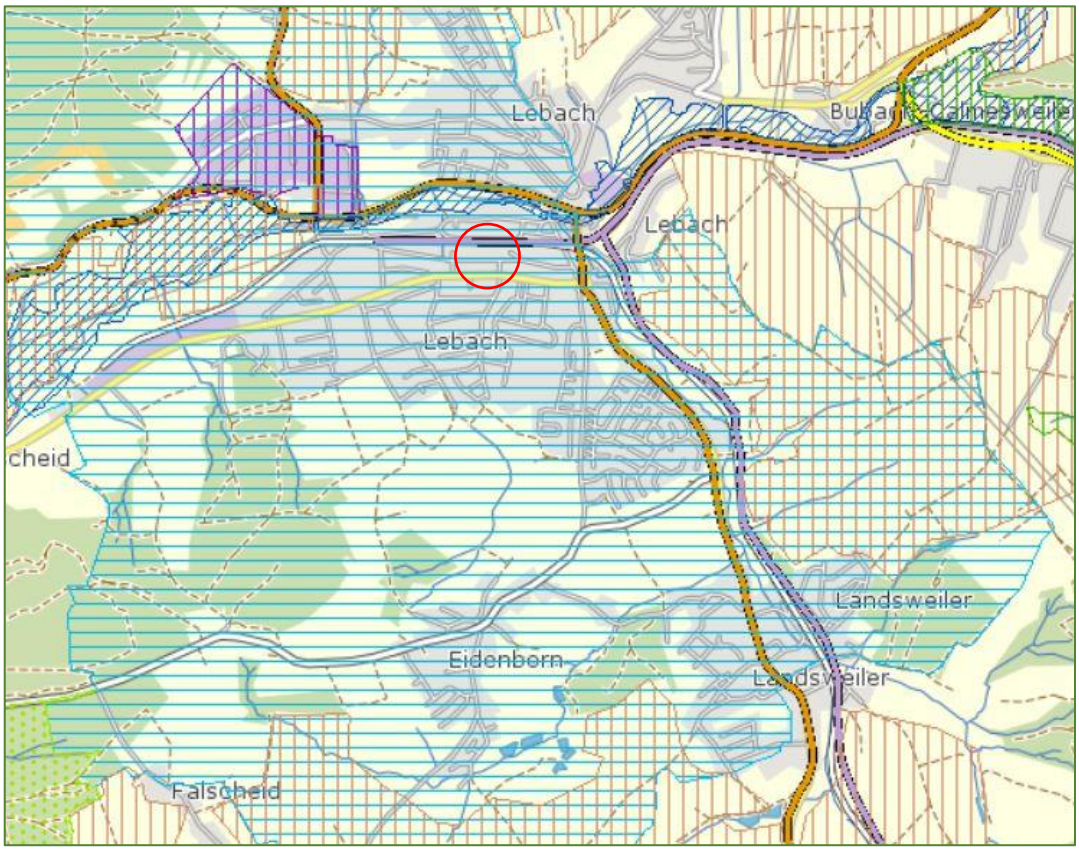

Abbildung 8: LEP Umwelt (Auszug)

Dies bedeutet, dass vor allem im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der Gewerbenutzung entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen und gegebenenfalls im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen sind.

Im vorliegenden Fall ist das Planungsgebiet bereits Teil des Wasserschutzgebietes „Lebach - Ost“. Dieses wird nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Ansonsten trifft der LEP Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lebach stellt für den Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Somit berührt der vorliegende Bebauungsplan die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht.

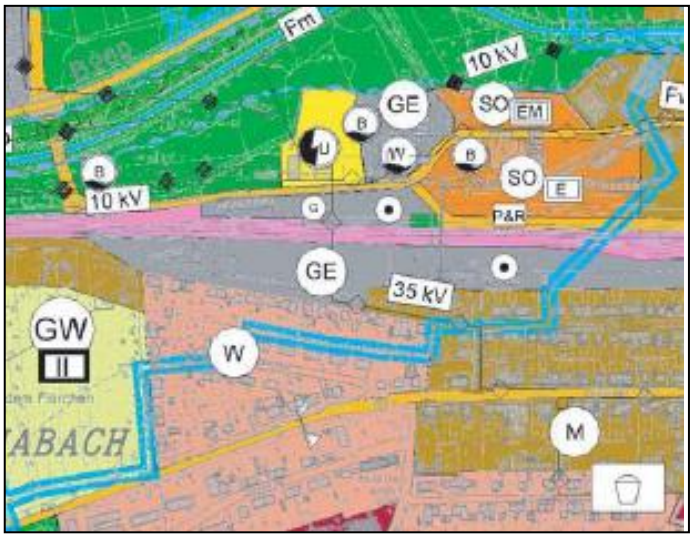

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lebach

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand gehen wir für das Planungsgebiet von folgenden Restriktionen:

4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Aus diesem Grund erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet auf das konkrete Vorhaben, also das Bauunternehmen Schröder GmbH & Co KG. Dieses ist als ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe einzustufen, so dass die Belange des Immissionsschutzes beachtet werden.

4.3.2 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 12.05.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lebach – Ost“.

(1) Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert,

- *Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen,*
- *das Grundwasser anzureichern oder*
- *das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden,*

kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete festsetzen. In der Rechtsverordnung ist die begünstigte Person zu benennen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

§ 52 WHG

(1) In der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

- *bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden,*
- *die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,*
    - *bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,*
    - *Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,*
    - *bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,*
- *Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.*

Durch nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung getragen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung eines das Wohnen nicht wesentlich störenden Baugewerbes.

Festsetzung

Zulässige Arten von Nutzungen:

1. Unterstellhallen für Baumaschinen und Baumaterialien
2. Bürogebäude
3. Lagerflächen
4. Stellplätze
5. Flächen zur Ablagerung von Schüttgütern

Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich

der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Erklärung / Begründung

Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung erfolgte aber die Einschränkung des Gewerbegebietes auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. D.h. es sind innerhalb des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Der Katalog zulässiger Nutzungen orientiert sich am geplanten bzw. bestehenden Vorhaben der Bauunternehmung Schröder GmbH & Co. KG und ist ganz im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Unternehmen abgestimmt.

Nähere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen regelt der Durchführungsvertrag.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf. Sofern der Durchführungsvertrag bereits erfüllt und damit gegenstandslos geworden ist, kann ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Entsprechend den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine Überschreitung der in Gewerbegebieten üblichen GRZ von 0,8 zugelassen bis 0,9 durch untergeordnete Anlagen zugelassen, um den Flächenansprüchen des Bauunternehmens gerecht zu werden und eine bestmögliche Ausnutzung des Planungsgebietes zu erreichen

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Firsthöhe von maximal 7,50 m festgesetzt.

Maßgebend ist hier das eingedeckte Dach. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße (Jabacher Straße) festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan greift hierbei die Höhenfestsetzung von 7,5 m Traufhöhe aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahre 2013 auf.

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

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen (§ 23 BauNVO).

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

"Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden."

Die Baugrenzen werden hierbei aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 übernommen und in Richtung des neu dazugekommenen Grundstücks verlängert. So verbleibt dem Vorhabenträger ein ausreichender Spielraum für die vorgesehenen ergänzenden Bauten.

5.4 VERKEHR

5.4.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Jabacher Straße. Diese führt einerseits über die Heeresstraße zur B 268 bzw. mündet direkt in die B 269. Die B 268 ist die wichtigste Nord-Süd-Achse durch die Stadt Lebach und stellt bei Heusweiler (8,5 km) in Richtung Süden auch einen Autobahnanschluss an die BAB A 8 (Luxemburg – Neunkirchen – Karlsruhe) sicher. In Richtung Norden kann vom Planungsgebiet aus über die B 269 (bei Thalexweiler, ca. 9,4 km) bzw. B10 (bei Eppelborn, ca. 7,8 km) auch die BAB A 1 erreicht werden. Zudem führt B 269 über Nalbach an der Anschlusstelle Nalbach auch hier an die BAB A 8 (13,4 km).

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann vollständig innerhalb des gewerblich genutzten Grundstücks untergebracht werden.

ÖPNV

Die vom Planungsgebiet ausgehend nächstgelegene Bushaltestelle „Lebach – Katasteramt" befindet sich in der B 269 (ca. 240 m Fußweg) nördlich des Plangebietes. Hier verkehrt die Buslinie K 473 (Lebach – Tholey) sowie die RSW-Linie R 5 (Saarlouis – Lebach) in regelmäßigen Abstand.

Außerdem hat Lebach noch einen Bahnanschluss. Über die Stadtbahnlinie S 1 ist Saarbrücken zu erreichen, ebenso über die Regionalbahnlinie RB 72 über Merchweiler durch das Fischbachtal. Der Bahnhof Lebach ist ca. 500 m fußläufig vom Planungsgebiet entfernt.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die straßenbegleitenden Fußwege fußläufig zu erreichen.

5.4.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück zu regeln ist. Flächen zur Ablagerung von Schüttgütern sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

Die Zufahrten zur Jabacher Straße werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

5.5.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.5.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Stadtwerke Lebach GmbH & Co KG sind für die Versorgung innerhalb des Plangebietes zuständig. Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist und daher mit Strom, Wasser und Gas versorgt, ist auch die Versorgung des Erweiterungsbereichs mit diesen Medien problemlos möglich.

5.5.3 Abwasserentsorgung

Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Ver- und Entsorgungszweckverband Lebach. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben.

Das Plangebiet ist über einen Schmutzwasser-Anschluss an den Mischwasserkanal in der Jabacher Straße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal des EVS auf der angrenzenden Parzelle 80/166 in die Theel geleitet.

5.6 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es auch, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. So zielen die grünordnerischen Festsetzungen auf eine Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes ab.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

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

Festsetzung

M1:

Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind alle zur Versiegelung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

Erklärung / Begründung

Die wasserundurchlässige Bauweise der o.g. Flächen wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet festgesetzt.

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

Festsetzungen:

P1

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist zur Abschirmung des Gewerbegebietes ein dichter Gehölzstreifen zu pflanzen. Hierzu sind standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in einem Raster von 1 m x 1 m anzupflanzen.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt sich in nachfolgend aufgeführter Liste beispielhaft dar:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sal-Weide (Salix caprea)
Hängebirke (Betula pendula)
Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzqualität:

Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Stadtbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Heister: 2xv; ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr.; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Begründung:

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Im vorliegenden Fall dient die Eingrünung des Plangebietes in erster Linie der Abschirmung des geplanten Baugewerbes hin zur umliegenden Wohnbebauung und trägt so zur optischen Aufwertung des Gebietes bei.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Gleichzeitig stehen heimische, standortgerechte Gehölze in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommen-

den Tierarten. Bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten im Straßenraum, d.h. im direkten Umfeld der Bebauung sowie der Stellplatzflächen, sind Baumarten bzw. deren Sorten zu verwenden, die an die Wuchsbedingungen im städtischen Straßenraum, der infolge besonderer Immissions- und Klimabedingungen spezielle Anpassungen erfordert, angepasst sind. In diesen Bereichen des Plangebietes sind daher nicht ausschließlich heimische Gehölzarten zu erwarten, denn Ziel der Pflanzung sind im städtischen Raum möglichst langlebige und sichere Gehölzbestände. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.7.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Lebach-Ost“. Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier genehmigungspflichtig. Im Zuge des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden gegebenenfalls Maßnahmen festgelegt, die eine Verunreinigung verhindern.

Durch die beabsichtigte Nutzung und Bebauung der Planung können ggf. folgende Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden und bedürfen somit einer Ausnahmegenehmigung gem. § 5 oder einer Genehmigung gem. § 6 der Wasserschutzgebietsverordnung:

- § 3 (1) Ziffer 1 Bau von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten oder Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen,
- § 3 (1) Ziffer 6 Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können,
- § 3 (1) Ziffer 11 Erdaufschlüsse,
- § 3 (1) Ziffer 14 Baustofflager,
- § 3 (2) Ziffer 2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- § 3 (4) Ziffer 1 Errichten baulicher Anlagen,
- § 3 (4) Ziffer 5 Baustelleneinrichtung.

5.8 HINWEISE

5.8.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten. Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der

Planung nicht betroffen. Es besteht jedoch die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG.

5.8.2 Oberboden

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

5.8.3 Schutzvorkehrungen

Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und Fahrzeugen. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

5.8.4 Immissionsschutz

Während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen keine Schuttablagerungen bzw. Anlieferungen des Betriebes stattfinden. Beim Handhaben und Lagern der Schüttgüter ist eine emissionsarme Betriebsweise durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Dies kann insbesondere durch Vermeidung von Staub-Aufwirbelungen und Staub-Abwehungen, z. B. durch Befeuchten, regelmäßiges Säubern der Fahr- und Arbeitsflächen, Anpassen der Abwurf-/Abkipp-Höhe o. ä. geschehen.

5.8.5 Munitionsfunde

Innerhalb des Plangebietes sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten empfohlen.

5.8.6 Erdung der Gebäude im Bereich der Bahnstromoberleitung

Das Plangebiet grenzt an die im Bau befindlichen Abstellanlagen der Saarbahn GmbH an. Die dort geplanten Gleise werden mit einer Bahnstromoberleitung (anfangs 750 V DC und später 15 kV) gespeist. Alle Bauteile im Rissbereich der Oberleitung sind gem. den entsprechenden Vorschriften DIN EN 50122 und RIL 997 zu erden. Der Rissbereich der Oberleitung beträgt 4,00 m ausgehend von der Gleisachse. Die Kosten zur Erdung des Gebäudes sind vom Vorhabenträger zu tragen.

5.8.7 Emissionen Saarbahn

Von der planfestgestellten Abstellanlage der Saarbahn GmbH gehen entsprechende Emissionen aus, welche unvermeidbar sind und nicht zu Ansprüchen des Nachbareigentümers führen dürfen.

5.8.8 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Aus allgemeinen Artenschutzgründen ist der § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten, welcher das Beseitigen oder Schneiden von Gehölzen auf den Zeitraum von Oktober bis Februar einschränkt.

6 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Lebach als Planungsträger bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe “Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe “Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“).

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Das Wohn- und Arbeitsfeld soll so gestaltet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist das Plangebiet unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu konzipieren.

Die Einstufung des Gewerbegebietes als Eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nur Baugewerbe zulässig ist, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, trägt somit den Belangen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

6.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nichts grundlegend ändern, da hierdurch nur in geringem Umfang neue Gebäude entstehen können.

6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „… in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach den §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu großen Teilen versiegelt, sei es durch Gebäude, Stellplätze oder Wegeflächen. Alle anderen Flächen haben aufgrund der hier künstlich angelegten (Zier-)Gehölzflächen oder aber sehr kleinflächiger ruderaler Biotoptypen eine eher geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Somit ergeben sich für das Plangebiet durch die vorgesehene Erweiterung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 bzw. September 2017 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits beschrieben, ist das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt. Neben 3.210 m² voll und etwa 880 m² teilversiegelter Flächen sind weitere 180 m² Schotterra-

senfläche ebenfalls als teilversiegelt zu betrachten, was insgesamt etwa 90 % des Geltungsbereiches ausmacht. Unversiegelte Flächen nehmen lediglich 360 m² des Geltungsbereiches ein (ca. 10 %). Damit stehen den unversiegelten Flächen der Biotoptypen 3.210 m² versiegelte Flächen (entspricht 90 % des Geltungsbereiches) gegenüber. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Ruderalflächen sind im östlichen und südlichen Randbereich des Planungsgebietes auch schmale Gehölzflächen zu finden, die als Pflanzung künstlich angelegt sind und im direkten Umfeld der Betriebsflächen der Baufirma liegen. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „I Lagerhalle Jabacherstraße“ ist eine zusätzliche Versiegelung im Zuge der Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes zu nennen. Durch Festsetzung der GRZ mit 0,8 im Gewerbegebiet mit zulässiger Überschreitung bis 0,9 wird rechnerisch eine maximal Versiegelung von 3.370 m² zugelassen. Diese liegt allerdings bereits unterhalb der aktuell im Plangebiet bereits voll- und teilversiegelten Flächen. Damit wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine über den aktuell vorhandenen Versiegelungsgrad hinausgehende Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes zugelassen. Damit sind die Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten der Fauna beschränkt auf Störungen infolge zukünftiger Bautätigkeiten. Ein direkter Lebensraumverlust ist lediglich im Bereich der Voll- und teilversiegelten Flächen und im Bereich der kleinen Ruderalfläche an der Böschung zur Straße zu erwarten. Insgesamt sind damit lediglich Biotoptypen mit geringer bis fehlender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz durch

Die zu erwartende Neuversiegelung wird innerhalb von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum erfolgen, so dass vor dem Hintergrund des hohen Störungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches durch die bestehende Nutzung insgesamt lediglich mit geringen Auswirkungen des Planvorhabens im Hinblick auf die Biotoptypen des Plangebietes zu rechnen ist.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie an offene Bereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten im Bereich der Gleisanlagen kann zwar per se nicht ausgeschlossen werden. Es ist allerdings aufgrund des steten und sehr intensiven Störeinflusses innerhalb die Gleisanlagen angrenzenden Schotterflächen des Geltungsbereiches nicht mit dem Vorkommen von Tieren zu rechnen. Durch regelmäßige Materialumschichtungen und Fahrzeugbewegungen ist anzunehmen, dass die betrieblichen Abläufe eine Nutzung der Flächen durch Reptilien verhindern. Eine Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab darüber hinaus keine Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten innerhalb des Plangebietes oder dessen Umfeld. Damit sind hinsichtlich der Reptilien keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder aber an Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der Fledermausfauna. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die **Fledermausfauna** in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säuger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie der Lage innerhalb des Stadtgebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen fehlen im Plangebiet. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.8.8) ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,4 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits stark vorbelasteten Plangebiet wurden durch das vorgesehene Planvorhaben der Änderung des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant. Durch den Eingriff werden weiterhin die für den aktuellen Geltungsbereich sowie dessen direktes Umfeld im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen nicht beeinträchtigt. Infolge der vorliegenden Planung erfolgt ein Eingriff innerhalb von versiegelten oder unterdurchschnittlich ausgebildeten ruderalen Biotoptypen. Durch Erhalt der Gehölzpflanzung im östlichen und südlichen Grundstücksrand können zumindest die gestalterisch wirksamen und in geringem Maße auch als Lebensraum dienenden Gehölzpflanzungen erhalten werden.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung eines etablierten Gewerbebetriebes in Lebach.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind über bestehende Einrichtungen möglich, so dass die o.g. Belange durch die Planung nicht berührt werden.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. An der verkehrlichen Situation in der Jabacher Straße wird es durch die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ zu keinen Beeinflussungen kommen.

6.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die Änderung des Bebauungsplanes eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“:

- Durch die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes wird auf den gestiegenen Flächenbedarf des hier vorhandenen Unternehmens reagiert und ein zusätzliches Grundstück für die Erweiterung des Betriebes planungsrechtlich bereit gestellt.

6.2.2 Argumente gegen die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ sprechen. Entsprechende Argumente werden anhand der im Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

6.3 FAZIT

Die Stadt Lebach hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen. Da die Argumente für die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Jabacher Straße“ eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Lebach zu dem Ergebnis, die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 04.04.2019

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

7 ANHANG

7.1 BETSANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET– ARTENLISTE (STAND JANUAR 2019)

Tabelle 1: Gehölzpflanzung (2.10)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 2: Schotterrasen (3.3.1)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Potentilla sterilis	Erdbeer Fingerkraut
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Trifolium repens	Weißklee
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze

Tabelle 3: Ruderalfläche (3.6)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname

Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Daucus carota	Wilde Möhre
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze
Rubus fruticosus	Brombeere
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesen-Klee
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze

7.2 QUELLENVERZEICHNIS UMWELTBETRACHTUNG

(1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.

(2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.

(3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: https://ffh-anhang4.bfn.de/ (Stand: 08.01.2019).

(4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.

(5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.

(6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.

(7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.

(8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3023 (Stand: 08.01.2019).

(9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&calltype=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html (Stand: 08.01.2019).

(10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebietskataster: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988 (Stand: 08.01.2019).

(11) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen arten-schutzrechtlichen Prüfung (saP).

(12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.

(13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes

(14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes

(15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011

(16) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.

(17) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.

(18) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes

(19) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.

(20) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.

(21) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2015): Verkehrsmengekarte des Saarlandes.

(22) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.

(23) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.

(24) DELATTINIA: Verbreitungskarten der der https://www.delattinia.de/Verbreitungskarten/Farn-%20und%20Bl%C3%BCtenpflanzen (Stand: 08.01.2019)