

KREISSTADT SAARLOUIS

Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“

Teil A
Begründung

Teil B
Umweltbericht

Stand:

Vorlage zum Satzungsbeschluss des
Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB

20. Januar 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	1
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	1
1.2	Planverfahren	2
2	Geltungsbereich	4
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Landesentwicklungsplan.....	5
3.2	Landschaftsprogramm	6
3.3	Flächennutzungsplanung.....	7
3.4	Bebauungspläne.....	8
4	Bestandsbeschreibung	8
4.1	Gegenwärtige Nutzungen im und am Plangebiet	8
4.2	Topographie.....	9
4.3	Erschließungssituation.....	10
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	10
4.5	Bodenablagerungen und Kampfmittel	10
	Altablagerungen / Altstandorte	10
	Kampfmittel.....	10
4.6	Eigentumsverhältnisse.....	10
5	Planungskonzeption	11
5.1	Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption	11
5.2	Planungsalternativen	12
6	Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
6.1	Schallschutz.....	12
6.2	Luftreinhaltung	13
7	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	14
8	Belange der Land- und Forstwirtschaft	14
9	Belange des Verkehrs	14
9.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	14
9.2	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	14
9.3	Bahnverkehr	14

9.4	Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	15
10	Belange der Ver- und Entsorgung	15
10.1	Wasserversorgung.....	15
10.2	Abwasser	15
10.3	Regenwasserbewirtschaftung.....	16
10.4	Stromversorgung	16
11	Belange des Umweltschutzes	16
12	Belange der Grünordnung, der Freiflächen- planung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs	16
13	Belange des Denkmalschutzes	18
14	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	18
14.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
14.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	20
14.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	21
14.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
14.5	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	24
14.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
14.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)	27
14.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	27
15	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung und Bilanzierung	29
16	Flächen und Kosten	29
16.1	Flächen	29
16.2	Kosten.....	30
17	Rechtsgrundlagen	31
18	Verzeichnis der Gutachten	32

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Am östlichen Rand des geplanten „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ und in unmittelbarer Nachbarschaft der sanierten ehemaligen Deponie „Lisdorf“ wird auf dem Lisdorfer Berg eine Anlage zur Aufbereitung und Zwischenlagerung von kompostierbaren Abfällen und zum Recycling von Bauschuttmaterialien betrieben.

Die Anlagen stehen privaten Anlieferungen von Schnittgut und kompostierbaren Abfällen sowie begrenzten Mengen an bestimmten, recycelbaren Bauschuttmaterialien zur Verfügung.

Für beide Anlagen liegen Genehmigungsbescheide¹ des zuständigen saarländischen Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz vor. Die Bescheide datieren vom 31.05.2010 und wurden im Zusammenhang mit der beantragten Erweiterung der Kompostierungs- und der Recyclinganlage erteilt.

Während der Betrieb der Kompostierungsanlage ohne eine zeitliche Komponente genehmigt ist, wurde die Betriebsgenehmigung für die (private) Recyclinganlage auf zunächst 4 Jahre befristet, um der Stadt Saarlouis Gelegenheit für die Herstellung von Baurecht im Außenbereich zu geben. Eine dauerhafte Genehmigung wird in Aussicht gestellt, wenn innerhalb dieser Zeit ein Bebauungsplan für das Areal aufgestellt und zur Rechtsverbindlichkeit geführt wird.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans findet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Gebietsabschnitt statt, beide Bauleitplanverfahren werden koordiniert betrieben.

Die Bauleitplanung zur „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ ist darüber hinaus mit der benachbarten Planung „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ (Änderung zum Flächennutzungsplan und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes) inhaltlich und räumlich aufeinander abgestimmt.

¹ a. Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung und Zwischenlagerung von Recyclingmaterialien des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, Genehmigungsregister Nr. I-13/2010, Saarbrücken, 31.5.2010; sowie
b. Genehmigungsbescheid für die Erweiterung und den Betrieb der Kompostierungsanlage „Lisdorfer Berg“ des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, Genehmigungsregister Nr. I-10/2010, Saarbrücken, 31.5.2010

1.2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ wurde am 21.06.2012 vom Stadtrat der Stadt Saarlouis gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ fand in der Zeit vom 23.07. bis 31.08.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Entsprechende Materialien konnten im Rathaus der Stadt Saarlouis eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingereicht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planungen zur „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ unterrichtet worden, hierzu wurden ihnen Planungsmaterialien am 19.07.2012 versandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich bis zum 31.08.2012 zu der vorliegenden Planung zu äußern.

Insgesamt wurden 71 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, 37 Stellen haben sich in diesem Verfahrensschritt nicht geäußert.

Von den eingegangenen 34 Stellungnahmen waren **26 ohne Bedenken oder Anregungen** (Ministerium für Inneres und Sport, Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. D, Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. E, Ministerium für Bildung und Kultur, Landesamt für Agrarwirtschaft und Landentwicklung, Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, STEAG New Energies GmbH, RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Praxair GmbH, EVS-SAB GmbH, VSE AG, Amprion GmbH, Oberbergamt des Saarlandes, Saarländischer Rundfunk, Saarwald Verein e.V., Vereinigung der Jäger des Saarlandes, Gemeinde Bous, Gemeinde Schwalbach, Gemeinde Ensdorf, Kreisstadt Saarlouis Amt 66 – Tiefbauamt, Dez. II, Amt für Projektmanagement u. Stadtgestaltung, Wehrbereichsverwaltung West), **8 Behörden/ TÖB haben Anregungen, Hinweise oder Stellungnahmen vorgetragen** (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz; Landesbetrieb für Straßenbau, Landwirtschaftskammer, Creos Deutschland GmbH; Entsorgungsverband Saar, NABU Saarland e.V.; Gemeinde Wadgassen; Kreisstadt Saarlouis Amt 60-Bauverwaltung und Liegenschaften). Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar und planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ fand in der Zeit vom 05.12.2013 bis 10.01.2014 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Entsprechende Materialien konnten im Rathaus der Stadt Saarlouis eingesehen werden. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingereicht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Förmliche Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.12.2013 bis 10.01.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ statt. Entsprechende Materialien wurden per Post zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, sich zu den zur Verfügung gestellten Planungsmaterialien zu äußern.

Insgesamt wurden 73 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von diesen haben 47 kein Schreiben in diesem Verfahrensschritt eingereicht. Von den eingegangenen **25 Stellungnahmen waren 17 ohne Hinweise oder Anregungen** (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr, Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Abt. D (Forstbehörde), Ministerium für Bildung und Kultur, Landwirtschaftskammer des Saarlandes, VSE GmbH, Westnetz GmbH, Amprion GmbH, Oberbergamt des Saarlandes, Gemeinde Wallerfangen, Gemeinde Ensdorf, Saarländischer Rundfunk, LV Saarwald Verein, NABU Saarland e.V., Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Vereinigung der Jäger des Saarlandes, Landkreis Saarlouis - Kreissozialamt). **8 Behörden/ TÖB haben Anregungen und Hinweise vorgetragen** (Ministerium für Inneres und Sport, Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abt. D, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Deutsche Telekom, energis-Netzgesellschaft mbH, Kampfmittelbeseitigungsdienst des Saarlandes, Bundesnetzagentur, Gemeinde Wadgassen).

Es wurde ein Abwägungsdokument erstellt, das den Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dokumentiert. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit inhaltlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar und planungsrechtlich erforderlich, berücksichtigt.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am . über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB entschieden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan wurden beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis vom _____ zum _____
Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ wurde am _____ im „Wo-
chenspiegel“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in
Kraft getreten.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gliedert sich in zwei Bereiche: 1. Geltungsbereich „Kompostierungsanlage“, 2. Geltungsbereich „Externe Ausgleichsfläche“.

Der 1. Geltungsbereich „Kompostierungsanlage“ umfasst eine Fläche von 3,2 ha und liegt westlich des Saartales im südlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Saarlouis. Das „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ schließt sich unmittelbar benachbart im Westen an.

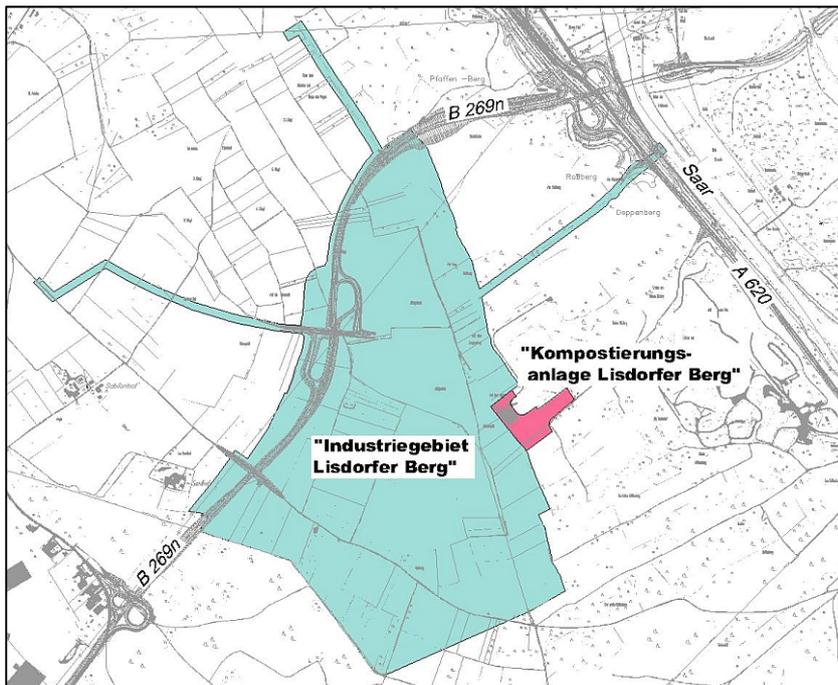


Abb. 1:

Kartenansicht zum nahtlosen Übergang der Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ und „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“

Im direkten Umfeld der Kompostierungsanlage befinden sich

- nordöstlich die sanierte Altdeponie Lisdorf,
- östlich-südöstlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- südöstlich der Sandabbau „Pitzberg“ der Firma Hector GmbH + Co.KG,
- südlich und westlich das geplante Industriegebiet Lisdorfer Berg (s. Abb. 1).

Der 2. Geltungsbereich umfasst Teile des Neuforweiler Sportplatzes nordwestlich der Ortslage. Die Einbeziehung einer Fläche von rd. 0,8 ha Größe in den sonstigen Geltungsbereich

des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB zum Zwecke der Heranziehung als externe Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

1. Geltungsbereich: Gemarkung Lisdorf, Flur 22, Flurstücke 175/1, 174, 405/159, 404/159, 123/2 (tlw.), 123/3, 240/1, 535/234, 232/1(tlw.), 325/229(tlw.), 225/1 (tlw.), 247 (tlw.), 248/1 (tlw.), 248/2 (tlw.), 330/249 (tlw.), 250 (tlw.), 388/251 (tlw.), 547/158 (tlw.).
2. Geltungsbereich: Gemarkung Neuforweiler, Flur 8, Flurstück 103/3 (tlw.).

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) „Umwelt“ des Saarlandes stammt aus dem Jahr 2004, der LEP „Siedlung“ aus dem Jahr 2006. Er hat die Aufgabe, „die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen siedlungsrelevanten Raumnutzungen [...] zu koordinieren und Vorsorge für einzelne Raumnutzungen und –Funktionen zu treffen.“

Die Kreisstadt Saarlouis ist im Landesentwicklungsplan „Siedlung“ als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt somit die Funktion als teilregionales Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrum. Der Landesentwicklungsplan (LEP) „Siedlung“ sieht keine Zielsetzungen für den kleinräumigen Planbereich vor.

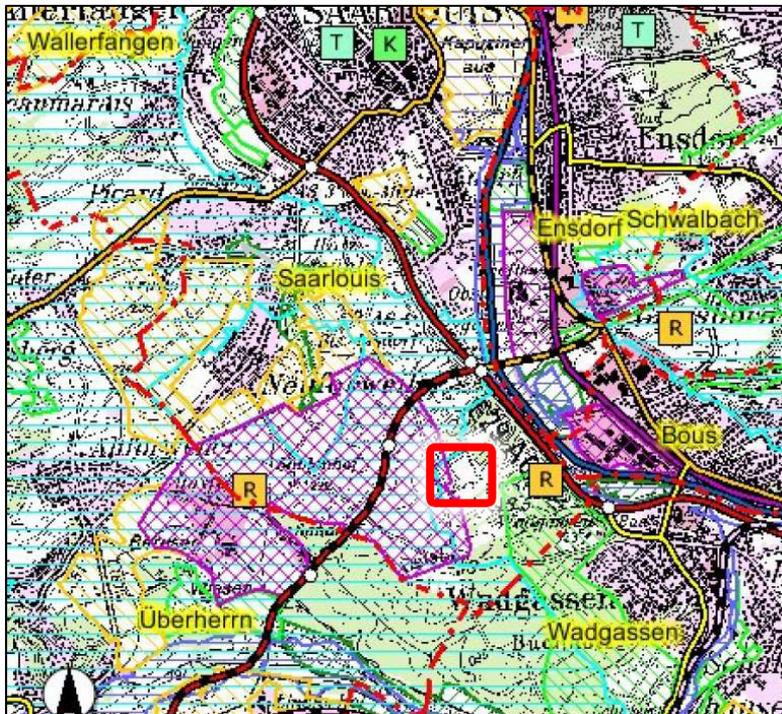


Abbildung 2:

Ausschnitt LEP „Umwelt“ mit Markierung der Lage des Plangebietes

Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ weist in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes ein „Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“ (VG) aus (→ Industriegebiet Lisdorfer Berg). Die Belegung der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen soll mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie

des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren erfolgen.

Der Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (MFU 2009) konkretisiert die gesetzlich vorgegebenen Ziele und Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft auf überörtlicher Ebene.

Als Ziel formuliert das Landschaftsprogramm eine bodenschonende Siedlungsentwicklung, die prioritär auf Innenverdichtung und „Flächenrecycling“ setzen muss. Des Weiteren sind zusammenhängende Grünzüge und wichtige Grünzäsuren, die von Bebauung freigehalten werden sollen, innerhalb des Ordnungsraums und den Siedlungsachsen dargestellt. Ferner werden allgemeine Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert.

Wesentliche Zielsetzungen sind die Sicherung von Grünzügen und Grünzäsuren, die Erhaltung der Landwirtschaft oder landwirtschaftsähnlicher Nutzungen und damit verbundenen Begrenzung der Waldentwicklung auf diesen Flächen. Im Landschaftsprogramm werden in großflächigen Hangbereichen mit einer Hangneigung über 15° Erosionsschutzwälder zur Ausweisung gemäß § 19 Landeswaldgesetz für das Saarland vorgeschlagen. Eine solche Erosionsschutzwaldfläche befindet sich z.B. an den Hängen des Weiherbachtals bei Lisdorf, deutlich nordwestlich des Plangebietes. Für den Bereich des Eckenwalds südlich des Plangebiets wird die Sicherung alter Waldstandorte dargestellt.

Als Leitgedanke des Landschaftsprogramms für den Arten- und Biotopschutz gilt: Die Pflanzen- und Tierwelt ist im Rahmen von wirtschaftlichen, natur- und sozialverträglichen Nutzungen zu sichern. Als vordringlichen Handlungsbedarf im Mittleren Saartal und im Saarlouiser Becken formuliert das Landschaftsprogramm u.a.: Erhaltung der verbliebenen Offenlandlebensräume durch extensive landwirtschaftliche oder Freiflächennutzungen, Renaturierung (Strukturverbesserung) der in die Saar mündenden Fließgewässer 3. Ordnung und Reaktivierung der Auen, Sicherung der verbliebenen Freiräume sowie Berücksichtigung der Sandrasenbiotope bei Rekultivierungs- und Erschließungsmaßnahmen. Flächen des Naturschutzgebiets „Weiherbachtal“ und dessen nahes Umfeld nördlich des Plangebiets werden als Flächen mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz (FBN) im Landschaftsprogramm dargestellt. Dazu wird als Maßnahme eine gezielte Pflege oder die Initiierung einer neuen Nutzung zur Offenhaltung wertvoller Biotoptypen und zum Erhalt der Strukturvielfalt formuliert. Die landschaftsbezogene Erholungsvorsorge soll sich nicht nur auf walddreiche Gebiete und Agrarräume beschränken, sondern auch die industriell geprägten Landschaften sollen in die Erholungsnutzung mit einbezogen werden. Großräumige Freiraumaufwertungen sind erforderlich u.a. in den großflächigen Abbauflächen am Lisdorfer Berg. Die Abbauflächen und potenziellen Betriebserweiterungsflächen gehören deshalb zu den Schwerpunkten der Frei-

raumaufwertung. Hier ist - unter Einbeziehung benachbarter Raumnutzungen – ein besonderes Augenmerk auf die kulturraumtypische Entwicklung und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsnutzung und die Belange des Naturschutzes zu legen.

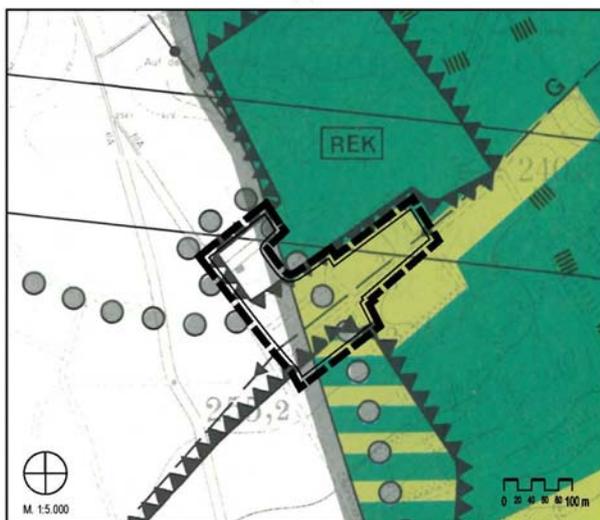
Das Landschaftsprogramm postuliert, die Ziele der Raumordnung, ihre Grundsätze und sonstigen Erfordernisse zu berücksichtigen. Insoweit widerspricht der Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ dem Landschaftsprogramm nicht. Inhalte und Zielsetzungen des Landschaftsprogramms werden im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Für die Kreisstadt Saarlouis gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 mit seinen zwischenzeitlich erfolgten Teilbereichsänderungen. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den westlichen Teil des Plangebietes gewerbliche Bauflächen vor. Im Osten befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die im Südosten im Wechsel mit Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt sind, um beide Optionen (Feldflur und Wald) offen zu halten. Es handelt sich hierbei um ein Planungsziel.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine vollständige „Entwicklung“ des Bebauungsplanes in Anwendung des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist derzeit nicht gegeben.

Ausschnitt A
Bisher wirksamer Flächennutzungsplan 1987



Ausschnitt B
Flächennutzungsplanänderung



Abb. 3: Wirksamer FNP 1987 (linker Ausschnitt), im Parallelverfahren betriebene FNP-Änderung (rechtes Bild)

Die vorgesehenen Bauflächen im Bebauungsplan weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Des Weiteren enthält der Flächennutzungsplan Kennzeichnungen und Darstellungen, die mit den heutigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nicht mehr zu vereinbaren sind. Dem Entwicklungsgebot kann demnach auf der

Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht hinreichend Rechnung getragen werden.

In Anwendung des § 8 Abs. 3 BauGB wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilgebiet „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ betrieben, in welchem die planungsrechtlichen Anforderungen für die Kompostierungs- und Recyclinganlage auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verankert werden sollen. Aus dem so geänderten Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan entwickelt.

3.4 Bebauungspläne

Für das in Rede stehende Gebiet existiert kein Bebauungsplan. An das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich der zurzeit in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ nahtlos an, beide Bauleitplanungen sind inhaltlich und räumlich aufeinander abgestimmt.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Gegenwärtige Nutzungen im und am Plangebiet

Die im Geltungsbereich gelegene und zu beanspruchende Fläche (3,2 ha) ist - mit Ausnahme der vorgesehenen Ausgleichsflächen – bereits in erheblichem Umfang in die betrieblichen Abläufe integriert, weite Teile der Flächen sind mit Lagerplätzen, Verkehrsflächen und Anlagenstandorte belegt. Während sich an den Rändern des Gebietes auch naturnahe Bereiche mit Gehölzgruppen, Sukzessions- und Grünflächen befinden, sind die inneren Areale durchweg intensiv genutzt und dementsprechend stark anthropogen überformt.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Saartales auf einer plateauartigen Hochebene, die sich augenblicklich als vorwiegend offene, wenig strukturierter Agrarlandschaft darstellt. An deren östlichen Rand befindet sich das Plangebiet im Übergang zur Talabdachung der Saar. Das Gelände stellt einen Übergangsbereich zwischen der Intensivlandwirtschaft im Westen und naturnäheren Landschaftsräumen der westlichen Saartalflanke dar.

Von Bedeutung für die Beurteilung der Nutzungsverhältnisse am Plangebiet ist darüber hinaus der sich direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließende sanierte Geländekörper der früheren Deponie Saarlouis-Lisdorf. Auf der Deponie wurden von 1975 bis 1988 Siedlungsabfälle abgelagert, bis 1991 auch Klärschlamm. Aus der Nutzung als Deponie für verschiedene Abfallfraktionen wurde gutachterlich festgestellt, dass eine Sanierung notwendig ist, um Umweltgefährdungen zu begegnen. Der Handlungsrahmen der Sanierungsmaßnahmen ist in einem Rekultivierungsbescheid (E/5-5.2.2-77/97 Lm/Kr) der Landesregierung vom 30.01.1998 verbindlich festgelegt. Die ABW GmbH der EVS Gesellschaft für Abfallwirtschaft mbH mit Sitz in Saarbrücken ist heute Trägerin der Altdeponie und verantwortlich für den ordnungsgemäßen Vollzug und die Nachsorge der Sanierung. Der Rekultivierungsbescheid aus dem Jahr 1998 gilt unverändert fort.

Die ABW GmbH hat mit Schreiben vom 04.10.2010 mitgeteilt, dass die Alt-Deponie (weiterhin) dem Abfallrecht unterliegt und die Kommune hier keine Planungshoheit besitzt.

Zum Sachverhalt Altdeponie und der hier vorliegenden Bauleitplanung ist aus Sicht des Planungsträgers auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Die Veranlassung einer Bauleitplanung gründet auf Auflagen des Landesamtes für Umwelt (LUA) im Rahmen der Erteilung einer zunächst nur befristeten Betriebsgenehmigung (5/2010) für die Bauschuttrecyclinganlage Lisdorfer Berg.
- Der gewählte Geltungsbereich der Bebauungsplanung grenzt ausdrücklich jene Bereiche aus, die dem sanierten Deponiekörper zuzuordnen sind und umfasst nur solche Bereiche, auf denen die Betriebssparten „Kompostierung“ und „Bauschuttrecycling“ abgewickelt werden.
- Die Stadt Saarlouis wird dem Betreiber der Alt-Deponie eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechts einräumen, um die bisherige Zu- und Überfahrtsberechtigung über das Gelände der Kompostierungsanlage vollumfänglich und dauerhaft abzusichern. Auf die bauplanungsrechtliche Eintragung eines öffentlich-rechtlichen GFLR im Bebauungsplan kann aus diesem Grund verzichtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist demnach sichergestellt, dass den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Nachsorge der Alt-Deponie nachgekommen werden kann, gleichzeitig aber auch die bauplanungsrechtlichen Erfordernisse für den dauerhaften Betrieb der Kompostierungs- und Bauschuttrecyclinganlage im jetzigen Außenbereich Rechnung getragen wird.

Die augenblickliche Verkehrserschließung der Anlage erfolgt über einen öffentlichen, überwiegend bituminös befestigten Wirtschaftsweg, eine Neuansbindung ist im Zuge der Erschließung des „Industriegebietes Lisdorfer Berg“ geplant.

4.2 Topographie

Im jetzigen Betriebsbereich der Kompostierungs- und Recyclinganlage sind nur vergleichsweise geringe Höhenunterschiede von etwa 3,0 – 4,0 m zu verzeichnen. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche fällt nach Osten (Saartal) zunehmend stärker ab und umfasst hier Höhenunterschiede von bis zu 8,0 Metern.

Der Geisberg als höchste Erhebung der Umgebung liegt mit seinen ca. 267,5 Metern ü.NN südlich des Plangebiets und ragt morphologisch in dieses hinein. Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich auf ca. 260 Metern ü.NN, von dem aus das Gelände in westliche und östliche Richtung abfällt. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird in ihrer Gestalt stark von den Erdbewegungen geprägt, die man im Zuge des Betriebes und der späteren Rekultivierung der ehemaligen „Deponie Lisdorf“ durchgeführt hat. Der überwiegende Teil des Geländerelevs ist hier durch künstliche Aufschüttungen und Abgrabungen entstanden.

4.3 Erschließungssituation

Die jetzige Erschließung der Anlage erfolgt über befestigte Wirtschaftswege, die für den öffentlichen Verkehr freigegeben sind. Private und gewerbliche Kunden der Anlagen liefern ihre Materialien mit privaten Kraftfahrzeugen über das vorhandene Wegenetz an. Eine Anbindung an einen öffentlichen Verkehrsverbund besteht nicht. Die Erschließung der östlich angrenzenden sanierten Alt-Deponie Lisdorf erfolgt über das Gelände der Kompostierungs- und Recyclinganlage, diese bleibt in der im Kap. 4.1 beschriebenen Art und Weise gewährleistet.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH quert das Plangebiet entlang eines vorhandenen Wirtschaftsweges im Süden, ferner verläuft im südöstlichen Teilabschnitt eine Wasserleitung der Energis GmbH.

Die Kompostierungs- und Recyclinganlage wird abwasserfrei betrieben, alle anfallenden Niederschlagswässer werden aufgefangen und schadlos entsorgt.

4.5 Bodenablagerungen und Kampfmittel

Altablagerungen / Altstandorte

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält keine nachrichtlichen Darstellungen oder Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte. Dem Plangeber liegen derzeit keine Hinweise auf Altablagerungen/-standorte vor.

Falls im Zuge des Planverfahrens Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebiets mitgeteilt werden, wird das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hierüber in Kenntnis gesetzt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt die nach Abfallrecht sanierte Altdeponie Lisdorf.

Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen durch die räumliche Nähe der zwei Plangebiete nicht ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung des gesamten Planungsbereiches durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist nicht möglich. Bei Erdarbeiten sind daher die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen vorzunehmen. Auskunft erteilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Saarlandes.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Zwei Flurstücke im Bereich der geplanten zuführenden äußeren Erschließungsanlage (Verkehrsflächen im Westen des Plangebietes) befinden sich im Eigentum der Saarland Bau- und Bodenprojektgesellschaft (SBB). Zwei Flurstücke im Südosten des Plangebietes, über die eine mögliche private Betriebsweganbindung des benachbarten Sand- und Kiesabbau-

etriebes A. Hector GmbH vorgesehen ist, sind im Eigentum der Fa. Hector. Alle übrigen in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke zählen zum Eigentum der Kreisstadt Saarlouis.

5 Planungskonzeption

5.1 Allgemeine Beschreibung der Planungskonzeption

Die Stadt Saarlouis betreibt seit 1988 eine Kompostierungsanlage zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen, eine privatrechtliche Firma betreibt darüber hinaus auf einem Teilbereich des Geländes eine Recyclinganlage zur Aufbereitung von Betonabbruch und Erdmassen. Die angelieferten und bearbeiteten Massen dürfen zeitweise auf dem Gelände gelagert werden. Im Bereich der Kompostierungsanlage wird ferner eine Fläche zur Zwischenlagerung von städtischem Holzeinschlag vorbehalten.

Entsprechend den letzten Genehmigungsbescheiden nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 31. Mai 2010 vom zuständigen saarländischen Landesamt für Umwelt und Arbeit (LUA) dürfen in den Anlagen

- Betonabbruch und Erdmassen zur Herstellung von Recyclingmaterialien in einer Brech- und Siebanlage von bis zu 300 t pro Tag behandelt und 2.500 t nicht gefährlicher Abfälle zeitweilig gelagert werden, sowie
- bis zu 11.000 t Einsatzstoffe pro Jahr in der Kompostierungsanlage nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz behandelt werden.

Die Genehmigungen sind mit Auflagen zur ordnungsgemäßen Betriebsführung verbunden.

Da sich die Kompostierungs- und Recyclinganlage auf dem Lisdorfer Berg im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und auch der Flächennutzungsplan 1987 der Kreisstadt Saarlouis keine Aussagen zu den (zeitlich nach FNP-Aufstellung entstandenen) Anlagen trifft, hat die Genehmigungsbehörde eine Befristung für die Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bauschutt-Recyclingmaterialien ausgesprochen. Mit der Befristung verbunden war die Inaussichtstellung einer unbefristeten Betriebsgenehmigung, sofern im Rahmen einer Bebauungsplanung verbindliches Baurecht hergestellt wird.

Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes geht von folgenden Zielsetzungen zur städtebaulichen Ordnung des Areals aus:

- Es findet am Standort ein dauerhafter Betrieb der Kompostierungsanlage für organische Abfälle statt. Die Zwischenlagerung von Behandlungsprodukten ist dabei eingeschlossen, ebenso das Ablagern von Holzeinschlag.
- Am Standort wird eine Bauschuttaufbereitungs-/Recyclinganlage dauerhaft betrieben, auch die Zwischenlagerung von genehmigten Materialien findet statt.

- Im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein neues Zwischenlager für Mutterboden eingerichtet werden, dessen Kapazität bei ca. 2.000 Kubikmeter liegen wird.
- Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit beinhalten, die verschiedenen Nutzungs- und Anlagearten mit ihren notwendigen Funktionsgebäuden variabel auf dem Gelände zu platzieren.
- Neben den anlagespezifischen Nutzungsformen müssen Flächen für die Anlieferung und das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Gelände zulässig sein.
- Die Haupterschließung der Kompostierungs- und Recyclinganlage soll auf das geplante Netz des benachbarten Industriegebietes abgestellt werden, zusätzlich ist eine Anbindungsoption für eine mögliche Werkszufahrt der Fa. Hector GmbH & Co.KG zum Sandabbau „Pitzberg“ vorzusehen.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft mit dem daraus erwachsenden naturschutzrechtlichen Ausgleich soll unter Berücksichtigung der Inhalte der BImSchG-Genehmigungen vom Mai 2010 (Nebenbestimmungen Naturschutz) möglichst eingriffsnah ausgeglichen werden.

5.2 Planungsalternativen

Die Anlagen sind im Bestand vorhanden und an den Standort gebunden. Wegen ihrer immissionsrechtlichen Auswirkungen können sie nur an dafür geeigneten Stellen im Gemeindegebiet abseits von Wohnsiedlungsflächen betrieben werden. Die immissionsrechtliche Genehmigung der Anlage wurde für den Standort erteilt. Planungsalternativen bestehen nicht. Der jetzige Standort wurde durch die Stadt Saarlouis bei seiner erstmaligen Auswahl im Rahmen einer verwaltungsinternen Abwägung ermittelt.

6 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

6.1 Schallschutz

Von den im Sondergebiet zulässigen Anlagen für die Behandlung und Aufbereitung von organischen Abfällen und Bauschutt gehen Geräuschemissionen aus, die immissionsrechtlich von Bedeutung sind.

Die Stadt Saarlouis als federführender Anlagenbetreiber hat mit dem Antrag auf Betriebsgenehmigung (vom 09.10.2007, ergänzt 18.02.2009) eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen“ (proTerra, 66280 Sulzbach, Auftragsnummer 82606A0094) anfertigen lassen. Das Gutachten lag der Betriebsgenehmigung zugrunde. Das Gutachten

kommt zu dem Schluss, dass die Geräuschimmissionen 13 dB(A) unter den jeweils anzuwendenden gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten liegen. Im Genehmigungsbescheid vom 31.05.10 (Genehmigungsregister Nr.: 1-13/2010) für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung und Zwischenlagerung von Recyclingmaterialien heißt es dazu, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht zu erwarten sind.“ Im Genehmigungsbescheid für die Erweiterung und den Betrieb der Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg vom 31.05.10 (Genehmigungsregister Nr.: 1-10/2010) wird unter dem Punkt „Immissionsschutz“ ausgeführt, dass „Emissionen an Staub auf ein Mindestmaß zu beschränken sind. Hierzu sind Betriebseinrichtungen vorzuhalten und entsprechend dem Bedarf einzusetzen.“ Lärmemissionen bzw. –Immissionen sind für die Genehmigung und den Betrieb der Kompostierungsanlage nicht angeführt worden.

Im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan bauplanungsrechtlich eine bereits geprüfte und genehmigte Entwicklung explizit nachvollzieht, wird von einer erneuten gutachterlichen Behandlung der akustischen Verhältnisse Abstand genommen, da keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind und das vorliegende Gutachten die jetzigen Einrichtung umfasst.

Der Betrieb der Kompostierungsanlage wie auch der Bauschutttaufbereitungsanlage wurden als vorhandene gewerbliche Schallquellen bei der akustischen Ermittlung, Beurteilung und Konzeption des „Industriegebiets Lisdorfer Berg“ in die Betrachtung einbezogen.

Auf dem Lisdorfer Berg wird Bauschutt angeliefert und zwischengelagert. Die Lagermenge ist genehmigungsseitig auf 2.500 t begrenzt. Wenn das Maximum erreicht ist, kommt eine mobile Brecher- und anschließend eine Siebanlage zum Einsatz, in der das Material zerkleinert und klassiert wird, bevor es wiederverwertet werden kann.

Vor allem die Brecher- und Siebanlage ist als Hauptlärmquelle ausschlaggebend. Nach den Erfahrungen ist von einem jeweils ca. 14 Tage dauernden Betrieb in ca. 5 – 6 Perioden pro Jahr auszugehen, die Betriebszeit der Anlage beträgt demnach etwa 86 Tage im Jahr. Als weitere Lärmquelle ist das Verkehrsaufkommen (PKW, LKW) und die Anlieferung von Materialien (Abkippen von LKW-Ladungen) relevant.

6.2 Luftreinhaltung

Eine Freisetzung von Luftschadstoffen findet nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht statt. Im Genehmigungsbescheid wird festgestellt, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe nicht zu erwarten sind.“ Die Luft wird vorwiegend belastet durch das Auftreten von Staubemissionen, die sich infolge des Materialabladens und des Betriebes der Brecher- und Klassieranlage bilden. Entsprechend der Betriebsgenehmigung sind Maßnahmen zu ergreifen (Berieselung, Bewässerung), die zu einer Verringerung der Staubbildung beitragen. Gleiches gilt für die Fahrwege, die regelmäßig zu reinigen und bei trockener Witterung zu befeuchten sind. Darüber hinausgehende Aspekte unter dem Gesichtspunkt der Luftreinhaltung sind nicht bekannt.

7 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind, mit Ausnahme der unmittelbar im Betrieb Beschäftigten, nicht berührt.

8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden in geringem Umfang (Grünland im Ostteil des Geltungsbereiches) tangiert, Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt.

9 Belange des Verkehrs

9.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)



Die Kompostierungs- und Recyclinganlage ist ausschließlich über Individualverkehr erreichbar. Private und Firmen können Materialien bei der Anlage abliefern und Recycling- bzw. Kompostmaterial aufnehmen. Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraße über das benachbarte Industriegebiet an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden und so auszubauen, sodass ein Begegnungsfall LKW-LKW abgewickelt werden kann.

Abb. 4: Anbindung an das Verkehrswegenetz
(Grafik: AS&P / Grundkarte: OpenStreetMap.org)

9.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Plangebiet ist durch öffentlichen Personennahverkehr nicht erreichbar. Es handelt sich um eine solitäre Einrichtung im Außenbereich, deren Nutzung nur mit einem privat organisierbaren Materialtransport einher geht.

9.3 Bahnverkehr

Eine Bahnstrecke verläuft südlich des Plangebietes durch das Tal der Bist über Wadgassen und Überherrn nach Frankreich. Für den Streckenabschnitt Überherrn–Völklingen wurde

dem Infrastrukturbetreiber DB Netz AG vom Eisenbahn-Bundesamt in Jahr 2003 die Stilllegung genehmigt, die auch 2003 erfolgt ist.

Eine Anbindung des Plangebietes an das Schienennetz ist weder möglich noch vorgesehen.

9.4 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Im Umfeld der Anlage befinden sich Feld- und Wirtschaftswege, die der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie der Kompostierungsanlage dienen. Darüber hinaus werden Teile des Wegenetzes auf dem Lisdorfer Berg für den Fahrverkehr und als Fuß-, Wander- und Radwege benutzt, hierzu zählt insbesondere die „Wadgasser Straße“ ca. 700 m südlich des Plangebietes, die die Ortschaften Neuforweiler (Stadt Saarlouis) und Wadgassen (Gemeinde Wadgassen) miteinander verbindet. Über den Stadtteil Neuforweiler wird derzeit die „Wadgasser Straße“ zur Anfahrt der Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg genutzt.

Im Zuge der Umsetzung des Industriegebietes Lisdorfer Berg wird es notwendig, Teile des vorhandenen Wegenetzes an die dann veränderte Situation anzupassen und einzelne Streckenabschnitte neu zu trassieren. Dies betrifft auch die Zuwegung zur Kompostierungsanlage auf dem Lisdorfer Berg.

Zielsetzung der beiden Bebauungsplanungen ist es, den Lisdorfer Berg auch nach der Umsetzung des Industriegebietes für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und durchlässig zu gestalten. Daher wird eine neue Wegeverbindung am Rande des späteren Industriegebietes zum Bereich der Kompostierungsanlage hingeführt und an die dort vorgesehenen, ausgebauten Verkehrsflächen angebunden.

Im Süden des Plangebietes wird ein vorhandener Wirtschaftsweg planungsrechtlich verankert. Damit geht eine planerische Aufweitung des Verkehrsraumes auf 6,00 m Breite einher, um einen späteren Ausbau und die Befahrbarkeit mit LKW-Verkehren aus dem Sandabbaugebiet „Pitzberg“ zu ermöglichen.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Eine ordnungsgemäße Wasserversorgung der Einrichtungen besteht zurzeit nicht. Es ist ratsam, den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung herzustellen, sobald die entsprechenden Leitungen für das Industriegebiet in dem Bereich verfügbar sind.

10.2 Abwasser

Eine Abführung des Schmutzwassers über kommunale Leitungssysteme und die nachgeschaltete Behandlung in Kläranlagen ist derzeit nicht gegeben, die Anlage wird momentan

abwasserfrei betrieben wird. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann in Folge der Heranführung der Leitungssysteme über das Industriegebiet erfolgen.

10.3 Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den befestigten Flächen auftreffende Niederschlagswasser wird gesammelt und auf dem Gelände in einem Löschteich gespeichert bzw. versickert.

10.4 Stromversorgung

Eine Stromversorgung besteht zurzeit nicht. Ein Anschluss ist über die neuen Leitungsnetze des Industriegebietes wünschenswert und möglich.

11 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit.

Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) und deren spezifischen ökologischen Funktionen sowie die kulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen (siehe dazu Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“).

12 Belange der Grünordnung, der Freiflächenplanung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Für die Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan erstellt, der insbesondere die Konzeption und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen enthält.

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans wurde das Büro pcu PlanConsultUmwelt, Saarbrücken beauftragt.

Im Bebauungsplan werden insbesondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird den Belangen der Grünordnung und der Freiflächenplanung unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zielsetzung zur Entwicklung des „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ und der weiteren abwägungsrelevanten Belange im städtebaulich erforderlichen Maße ausreichend Rechnung getragen.

Gesamträumliches Leitbild (Grün- und Ausgleichskonzept)

Die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bedürfen einer Orientierung an einem gesamträumlichen Leitbild für den betroffenen Landschaftsraum.

Das Grün- und Ausgleichskonzept verfolgt das Ziel, das Plangebiet umweltverträglich in die umgebende Landschaft zu integrieren. Mit dem geplanten Grün- und Ausgleichskonzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt, die für das Plangebiet konzeptionell umgesetzt wurden:

- Erhalt und Aufwertung von Biotopstrukturen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld,
- Erhalt und Förderung eines Biotopverbunds mit überregionalen Grünzügen,
- Entwicklung von Grünflächen mit hoher ökologischer Wertigkeit.

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Der Ausgleich erfolgt nach Maßgabe vom § 1a Abs. 3 i.V.m. § 200a BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Im grünordnerischen Konzept sind eingriffsmindernde Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung wertvoller Lebensräume und zur Schaffung ausreichender Pufferzonenabstände zu empfindlichen Biotopstrukturen vorgesehen. Vorrangig werden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets angestrebt, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft am Lisdorfer Berg möglichst räumlich-funktional zu kompensieren.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aus Sicht der Grünordnungsplanung ergeben sich „örtliche“ Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen des Geltungsbereiches zu vermeiden bzw. zu mindern.

Im Folgenden werden die vorgesehenen schutzgutspezifischen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die geplanten Nutzungen im Plangebiet skizziert.

- Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden ein möglichst schonender Umgang mit Flächen sowie eine Begrenzung der versiegelten Flächen angestrebt. Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 65%. Durch die geplanten Nutzungen werden maximal ca. 7.000 m² zusätzlich versiegelt. Als

Ausgleich werden hierfür im Teilbereich des Sportplatzes Neuforweiler ca. 6.200 m² entsiegelt.

- Der Erhalt der äußeren Eingrünung mindert Landschaftsbildbeeinträchtigungen, fördert ein Biotopverbundsystem und verringert mikroklimatische Auswirkungen.
- Sowohl der Erhalt und die Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesen im Teilbereich Kompostierungsanlage als auch die Neuschaffung von offenen Wiesen im Teilbereich Sportplatz Neuforweiler mindern Beeinträchtigungen von Offenlandarten.

Die landschaftsökologischen und grünordnerischen Zielsetzungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt und abgesichert.

13 Belange des Denkmalschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Gemäß § 20 DSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund von Bodendenkmälern die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

14 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Gebietsfestsetzung

Sonstiges Sondergebiet „Kompostierungs- und Recyclinganlage“:

Das sonstige Sondergebiet "Kompostierungs- und Recyclinganlage" dient der Unterbringung von Anlagen zur Kompostierung von organischen Abfällen und der Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bauschutt-Recyclingmaterialien.

Zulässig sind:

1. die Errichtung und der Betrieb einer Aufbereitungsanlage (Brech- und Siebanlage) von Betonabbruch und Erdmassen zur Herstellung von Recyclingmaterialien
2. die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen

3. die Errichtung und der Betrieb einer Kompostierungsanlage zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen
4. die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Holz
5. die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Lagerung von Erdaushub und Mutterboden
6. die Herstellung, Nutzung und Unterhaltung von Funktionsgebäuden, Betriebswegen und Betriebsflächen, die der Hauptnutzung dienen
7. Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen
8. Nebenanlagen- und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO

Begründung:

Der Bebauungsplan wird aus dem für den Bereich der Kompostierungsanlage geänderten und wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den in Rede stehenden Gebietsabschnitt „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung“ dar. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Im § 11 Abs. 1 und 2 der BauNVO heißt es dazu:

„Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. (...) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.“

Die Nutzung und Ausgestaltung der Anlagen und Einrichtungen der Kompostierungs- und Recyclinganlage auf dem Lisdorfer Berg unterscheidet sich wesentlich von den Anlagen und Einrichtungen, die in Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO allgemein zulässig sind. Eine Ausweisung eines Baugebietes nach dem Katalog der §§ 2 bis 10 BauNVO würde Anlagen und Nutzungen ermöglichen, die mit dem alleinigen Betrieb einer Kompostierungs- und Recyclinganlage nicht vereinbar wären. Es handelt sich ferner um ein Gelände, in dem ausschließlich Anlagen für die Behandlung, Verwertung und Zwischenlagerung von bestimmten Materialien untergebracht sind, und in dem darüber hinaus keine anderweitigen und möglicherweise konfliktträchtigen Nutzungen zulässig sein sollen. Der Baugebietstypus wurde so gewählt, dass er die vorhandenen und genehmigten Anlagen zutreffend beschreibt und deren Sonderstellung hervorhebt. Ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO ist daher planungsrechtlich folgerichtig und die geeignete Kategorie, um den speziellen Nutzungszweck des Geländes zu charakterisieren und festzusetzen. Andere Gebietstypisierungen (z.B. GE/GI-Gebiet) scheidet aus und sind mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Saarlouis an dem Standort unvereinbar. Nicht in Frage kommt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB („Flächen für die Abfallbeseitigung und Abwasserbesei-

tigung“), da es sich bei den Stoffen, die in den Anlagen auf dem Lisdorfer Berg behandelt werden, nicht um Abfälle im Sinne des Abfallrechts handelt.

Im Festsetzungskatalog der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen wurde insbesondere auf die bestehenden und genehmigten Anlagen abgestellt und diese planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus ist die Zwischenlagerung von Mutterboden, die Errichtung von Funktions- und Betriebsgebäuden sowie die Errichtung von Nebenanlagen und Verkehrsflächen in dem Sondergebiet zulässig. Mit der Auflistung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung wird den Belangen eines ordnungsgemäßen Betriebes und der Logistik der Anlage Rechnung getragen, sie sind elementarer Bestandteil einer Kompostierungs- und Recyclinganlage.

Über die jetzigen Anlageneinigungen hinaus wurde aufgenommen, dass im östlichen Abschnitt auch eine Nutzung als Zwischenlager für Mutterboden zulässig sein soll. Es handelt sich um die Verlagerung einer gleichartigen Betriebsfläche aus dem zentralen Bereich des künftigen Industriegebietes Lisdorfer Berg, die infolge der anstehenden Neuordnung dort aufgegeben werden muss. Die dafür vorgesehene Fläche ist gegenüber den Bereichen der Kompostierungs- und Recyclinganlage mit Planzeichen (Abgrenzung von unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung) abgetrennt und entsprechend bezeichnet.

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

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO):

Festsetzung:

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die GRZ liegt demnach an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Berechnung der GRZ richtet sich nach § 19 BauNVO, hierzu sind keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden.

Begründung:

Nach überschlägigen Berechnungen liegt die GRZ in der augenblicklichen Konstellation des Geländes der Kompostierungs- und Recyclinganlage bei ca. 0,4. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Flächenversiegelungen vor allem bei der Herstellung von Betriebswegen, Lagerflächen und Funktionsgebäuden notwendig sein werden. Um den Anlagenbetreibern eine planungsrechtlich angemessene Option für die Weiterentwicklung der Anlage zu ermöglichen, wird auf die gesetzlich vorgegebene Obergrenze für sonstige Sondergebiete zurück gegriffen. Festzuhalten ist dabei auch, dass die Berechnung der GRZ nach Maßgabe des § 19 BauNVO inklusive der Nebenanlagen zu erfolgen hat, eine Überschreitung der GRZ 0,8 kann nicht mehr erfolgen.

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen – Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):

Festsetzung:

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen mit dem Bezugspunkt Oberkante (OK) festgesetzt. Die Festsetzung beinhaltet den oberen Bezugspunkt „OK“ als höchsten Punkt der äußeren Gebäudehülle, als unteren Bezugspunkt Normalnull (NN.).

Begründung:

Auf Grund der Lage der Anlagen und Einrichtungen im Übergang zum freien Landschaftsraum und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen eine maximal zulässige NN.-Höhe nicht überschreiten dürfen. Hierbei wird auf den Bezug „OK - Oberkante“ zurückgegriffen, da es sich bei den baulichen Anlagen im Sondergebiet der Kompostierungs- und Recyclinganlage in der Regel um technisch-funktionale Gebäude handelt, die nicht unbedingt mit einem normalen Dachaufbau ausgestattet sein müssen.

Ausgehend von den aktuellen Geländehöhen (über Normalnull) im Bereich der Kompostierungs- und Recyclinganlage liegt die zulässige Gebäudeoberkante bei ca. 8,0 – 9,0 m über Ausgangsgelände. Das zulässige Maß orientiert sich hierbei an den logistischen Anforderungen von Schutzdächern und Lagerhallen. Bei der Ermittlung der OK von Gebäuden sind mögliche technische und/oder untergeordnete Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine u.a. nicht einzurechnen. Im Sondergebiet sind, in Abhängigkeit vom Ausgangsgelände, unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen worden und durch Baugrenzen (vgl. § 23 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO) voneinander abgetrennt.

Die festgesetzte zulässige Höhenentwicklung ist dem Zeichnungsteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

14.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen trennen die überbaubaren Grundstücksflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab.

Begründung:

Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehören zu den Grundmerkmalen eines qualifizierten Bebauungsplans. Um einen eindeutigen Zulas-

sungsrahmen zu schaffen, ist es notwendig, entsprechende flächenbezogene Festsetzungen zu treffen. Dieser Bebauungsplan enthält Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und ihrer Abgrenzung von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die plangrafische Festsetzung der Baugrenzen muss aus dem geometrisch eindeutigen Planwerk entnommen werden, wichtige Abschnitte der Baugrenzen und ihre Lage gegenüber anderen Flächenfestsetzungen sind auch in der Planzeichnung vermasst. In der farbigen Ausfertigung des Bebauungsplanes ist die schwarze Signatur (Liniendarstellung gemäß Planzeichenverordnung) maßgebend.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung aller per Festsetzung erlaubten baulichen Anlagen zulässig, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zu- und Abfahrten vom Grundstück, Wege, Aufschüttungen, Lagerplätze, befestigte Flächen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig. Die Regelung stellt klar, dass sowohl die notwendige Verkehrsflächen für die Erschließung und Benutzung der Grundstücke, untergeordnete Nebengebäude als auch Plätze und Flächen auf den ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

14.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Festsetzung:

Für einen Teilbereich im Süden des sonstigen Sondergebietes „Kompostierungs- und Recyclinganlage“ wird eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Der Nutzungszweck dieses Abschnitts ist ein geplanter „Lärm- und Sichtschutzwall mit Bepflanzung“.

Begründung:

Der vorgesehene Lärm- und Sichtschutzwall war Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplans (Plan Nr. 3: „Ziele und Maßnahmen“; Dr. Maas, Büro für Ökologie, 30.01.2009) zum Betrieb der Kompostierungs- und Recyclinganlage auf dem Lisdorfer Berg.

Die Planunterlagen wiederum sind Anlage der Genehmigungsbescheide² des Landesamtes für Umwelt und Arbeit des Saarlandes vom Mai 2010. Der vorgesehene und in der Genehmigung inkludierte Lärm- und Sichtschutzwall wird mit geringfügigen Lageanpassungen (u.a. wegen neuer Verkehrsflächen im Westen) verbindlich über § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

² a. Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung und Zwischenlagerung von Recyclingmaterialien des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, Genehmigungsregister Nr. I-13/2010, Saarbrücken, 31.5.2010; b. Genehmigungsbescheid für die Erweiterung und den Betrieb der Kompostierungsanlage „Lisdorfer Berg“ des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, Genehmigungsregister Nr. I-10/2010, Saarbrücken, 31.5.2010

14.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung:

A. Öffentliche Verkehrsflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

B. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaft- und Betriebsweg“ festgesetzt.

C. Straßenbegrenzungslinie

Zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie zur Abgrenzung der Verkehrsflächen zu angrenzenden, planungsrechtlich anderweitig festgesetzten Flächen werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Begründung:

A. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche am Westrand der Kompostierungs- und Recyclinganlage beinhaltet die bereits bestehende Erschließungsstraße für die Anlagen, ergänzt und erweitert um den geplanten Ausbau und den Anschluss an eine neue Industriestraße, welche sich nahtlos im Geltungsbereich des Industriegebietes Lisdorfer Berg fortsetzt. Mit der Anbindung in das Straßennetz und der Übernahme der Grundlagen aus der Erschließungsplanung des benachbarten Industriegebietes wird gewährleistet, dass die Kompostierungs- und Recyclinganlage auf dem Lisdorfer Berg optimal an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die neue Industriestraße mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m entlang der Kompostierungsanlage fortgeführt wird, dabei wird an der Westseite der Straße zunächst ein Gehweg mit begleitendem Grünstreifen vorgesehen. In der festgesetzten Trassierung können die Anlagen- und Grundstücksbestandteile wie Tore, Einfahrten, Einfriedungen voraussichtlich unverändert bestehen bleiben. Auf der Westseite wird sowohl die Fläche für den eigentlichen Straßenumbau/ Neubau als auch die Restflächen bis zur Geltungsbereichsgrenze als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt, dementsprechend variiert hier die Breite des festgesetzten Flächenanteils. Der Plangeber kann im Zuge der Ausbauplanung entscheiden, welche Abschnitte noch für verkehrsführende Zwecke beansprucht werden (z.B. in Form von Geh- oder Radwegen) und welche Anteile als Grünstreifen hergerichtet und bepflanzt werden sollen.

Die Straßentrassierung entlang der Kompostierungs- und Recyclinganlage berücksichtigt auch den Umstand, dass für den Abbaubetrieb in der Sandgrube „Pitzberg“, unmittelbar süd-östlich des Plangebietes, eine optionale Anbindung über das „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ hergestellt werden kann.

B. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschafts- und Betriebsweg“ wird einerseits ein vorhandener Feldweg, der der Erschließung von angrenzenden Außenbereichsflächen dient, planungsrechtlich verankert und andererseits die Möglichkeit eröffnet, dass der Rohstoff-Abbaubetrieb in der Sandgrube „Pitzberg“ eine private Betriebszufahrt in der Fortführung dieser Verkehrsfläche errichten und hier anschließen kann. Aus diesem Grund beinhaltet die getroffene Flächenfestsetzung eine Verbreiterung des Weges auf 6,00 m Querschnitt, um Verkehrsabwicklungen und Begegnungen mit LKW-Verkehren zu ermöglichen. Im Aufmündungsbereich der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ längsseits der Kompostierungs- und Recyclinganlage sind die Radien auf Abbiegevorgänge mit LKW-Fahrzeugen einschließlich Anhänger ausgelegt worden. Der „Wirtschafts- und Betriebsweg“ dient auch der Erschließung der im Osten gelegenen Fläche zur Zwischenlagerung von Mutterboden. Eine nahtlose Anbindung des Wirtschaftsweges an das umlaufende Wegenetz beim „Industriegebiet Lisdorfer Berg“ ist in beiden Bebauungsplänen enthalten und aufeinander abgestimmt.

C. Straßenbegrenzungslinie

Entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 3 BauNVO dient die Straßenbegrenzungslinie v.a. zur eindeutigen Abgrenzung der Verkehrsflächen von den Baugebietsflächen und zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Baugrundstücken. Aneinander liegende Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung werden durch die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie eindeutig nach ihrer vorgesehenen Funktion voneinander getrennt.

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

13.6.1 MF 1 – Entwicklung einer Wiese trockener Standorte

Festsetzung:

Die Flächen sind als offene, extensiv gepflegte, Wiesenflächen zu erhalten.

Begründung:

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen in Offenlandbiotope und zur Schaffung von naturnahen Flächen mit wichtigen Aufenthaltsfunktionen sind die festgesetzten Bereiche in einem park-

ähnlichen Charakter mit offenen Wiesenflächen und wenigen Gehölzen anzulegen. Damit werden Lebensräume für eine Vielzahl verschiedener Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Die Fläche ist als offene, extensiv gepflegte Wiesenfläche zu erhalten.

Die Wiesenflächen sind durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Durch die langjährige extensive Pflege und den Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz wird eine allmähliche Ausmagerung und, damit verbunden, eine Steigerung des ökologischen Werts der Flächen angestrebt. Die Mahdtermine sollten aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem Ende der Brut- und Aufzuchtzeiten liegen.

Aus der Sicht des Bodenschutzes bedeutet die Förderung einer extensiv gepflegten Grünfläche, im Vergleich mit der ursprünglichen Intensivackerlandwirtschaft, die Entwicklung eines ungestörten Profilaufbaues, die Verminderung von Nährstoffeinträgen und die Verbesserung der Puffer- und Filterfunktion des Bodens. Damit dient die Maßnahme auch der Kompensation des Eingriffes in den Boden.

13.6.2 MF 2 – Erhaltung von Gehölzbeständen

Festsetzung:

Der Bewuchs ist zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Flächen werden wertvolle Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Diese Maßnahme dient vorrangig dem Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Die natürliche Sukzession des Gehölzbestandes dient auch der Entwicklung verschiedenartigen Totholzes (Baumstubben, stehende und liegende Stämme sowie am Boden liegendes Geäst), Dadurch werden verschiedene Tiergruppen (Avifauna, Kleinsäuger, Insekten) und Pflanzengruppen (Pilze, Flechten, Moose) gefördert.

Der Erhalt der Gehölze vermeidet auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

13.6.3 exAF – Rückbau des Tennenplatzes und Entwicklung einer Landschaftswiese

Festsetzung

Die Fläche ist als offene, extensiv gepflegte Landschaftswiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Tennenflächen sind zu entfernen.

Begründung

Die Herstellung einer offenen Wiesenfläche dient dem funktionalen Ausgleich der am Lisdorfer Berg beanspruchten Wiesenflächen.

Durch die regelmäßige Mahd wird die fortschreitende Verbuschung verhindert. Dadurch wird dieser Bereich als Ersatzlebensraum für Offenlandarten gefördert und gesichert. Aufgrund der (sandigen) Bodenverhältnisse ist die Entstehung von Wiesen trockener Standorte mit Anteilen von Sandrasen zu erwarten.

Dies hat eine Steigerung der Artenvielfalt und damit verbunden des ökologischen Werts der Flächen zur Folge. Der Mahdtermin sollte aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem Ende der Brut- und Aufzuchtzeiten liegen.

Die Offenhaltung von Flächen verhindert eine Verbuschung der Flächen mit zunehmendem Alter und schafft Ersatzlebensräume für Offenlandarten.

Die randlichen Gehölzbestände dienen der Abschirmung der Ausgleichsfläche zum angrenzenden Siedlungsbereich, womit besonders empfindliche Vogelarten auf diesen Flächen gefördert werden.

14.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung:

Im Bereich des gekennzeichneten Leitungsverlaufs der vorhandenen Gasdruckleitung entlang des Wirtschaftsweges wird außerhalb von gemeindlichen Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zugunsten des Versorgungsunternehmens (derzeit Creos Deutschland GmbH) festgesetzt, der GFLR-Korridor kennzeichnet gleichzeitig den erforderlichen, leitungsbegleitenden Schutzstreifen. In gleicher Art und Weise erfolgt dies bei der bestehenden übergemeindlichen Wasserversorgungsleitung, die das Plangebiet im äußeren südwestlichen Rand quert. Hier wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb der gemeindlichen Verkehrsfläche zugunsten des privaten Versorgungsunternehmens eingerichtet, derzeit ist dies die Energis GmbH.

Begründung:

Die vorhandene Gasleitung verläuft entlang des bestehenden Feldweges, der im Zuge der Bebauungsplanung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wird, auf einer Länge von rd. 150 m durch das Bebauungsplangebiet. Der Leitungsverlauf selbst wird mit dem Planzeichen für unterirdische Leitungen gekennzeichnet. Parallel des Verlaufs wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des verantwortlichen Versorgungsunternehmens eingetragen, um die ordnungsgemäße Wartung und Pflege der Einrichtung sicherzustellen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ent-

spricht hier auch dem erforderlichen Schutzstreifen (4,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse) entlang dieser Gashochdruckleitung.

Eine private Wasserversorgungsleitung der Energis GmbH liegt auf einer Länge von rd. 50 m im Bebauungsplangebiet im Südosten, auch hier wird der Verlauf gekennzeichnet und außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens versehen.

14.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

PE 1 - Erhaltung von Randeingrünungen

Festsetzung:

Die Flächen sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Flächen werden wertvolle Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Diese Maßnahme dient vorrangig dem Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften'. Die natürliche Sukzession der Gehölzbestände dient auch der Entwicklung verschiedenartigen Totholzes (Baumstubben, stehende und liegende Stämme sowie am Boden liegendes Geäst), Dadurch werden u.a. verschiedene Tiergruppen (Avifauna, Kleinsäuger, Insekten) und Pflanzengruppen (Pilze, Flechten, Moose) gefördert.

Der Erhalt der Gehölze im Umfeld der Kompostierungsanlage vermeidet auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da sie die Einsehbarkeit der maschinellen Anlagen aus nördlicher Richtung wirkungsvoll verringern.

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

PE 2 - Erhaltung von bestehenden Gehölzen und Anpflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher, Randeingrünung

Festsetzung:

Auf den Flächen am Außenrand der Kompostierungs- und Recyclinganlage sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung (STU mind. 12-14 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Je 70 qm Pflanzfläche auf der Böschung ist ein Baum zu pflanzen, der Pflanzabstand

der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50 m. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, Verluste sind gleichwertig nach zu pflanzen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig.

Begründung:

Mit dem Erhalt der Flächen werden wertvolle Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Diese Maßnahme dient vorrangig dem Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Die natürliche Sukzession des Gehölzbestandes dient auch der Entwicklung verschiedenartigen Tothholzes (Baumstubben, stehende und liegende Stämme sowie am Boden liegendes Geäst), Dadurch werden verschiedene Tiergruppen (Avifauna, Kleinsäuger, Insekten) und Pflanzengruppen (Pilze, Flechten, Moose) gefördert.

Der Erhalt der Gehölze vermeidet auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, indem sie die Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet wirkungsvoll verringern.

Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne feste Lagebestimmung)

Festsetzung:

Entlang der Planstraße sind auf der südlichen Straßenseite im Regelabstand von 10 Metern heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung (Solitäre) fachgerecht anzupflanzen.

Begründung:

Baumsäume an Straßen und Wegen stellen wichtige Kulturlandschaftselemente dar. So sorgen Alleen für eine visuelle Aufwertung der Straßenrandbereiche und erleichtern die Einbindung der Straße in die Landschaft. Ferner besitzen Alleen und Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement zwischen Gehölzgruppen und zur Aufwertung der Flächen durch Strukturbereicherung. Durch Alleebäume können die Proportionen der Straßenräume gegliedert sowie die Beeinträchtigungen des Mikroklimas gemindert werden. Es sollten Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt werden.

Nach der Vorplanung zur Straßengestaltung ist vorgesehen, neben der 6,50 m breiten Fahrbahn einen öffentlichen, einseitigen Grünstreifen von 2,50 m Breite anzulegen, in dem die Straßenbäume untergebracht werden sollen. Der dazu parallel verlaufende Gehweg wird durch die Baumpflanzung zudem wirkungsvoll überstellt. Der Grünstreifen mit Gehweg verjüngt sich im südlichen Straßenabschnitt und läuft dann aus.

15 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung und Bilanzierung

Infolge der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die planerisch vorbereiteten Eingriffe sind unvermeidlich, um den Fortbestand der Anlagen und deren Erschließung sicherzustellen. Dem Minimierungsgebot wurde Rechnung getragen, in dem nur Flächen in die Bebauungsplanung integriert wurden, die entweder bereits mit Betriebsanlagen belegt sind oder sich in ihrem unmittelbaren räumlichen Umfeld befinden. Um die Eingriffsfolgen funktional und räumlich auszugleichen, wurden am und um das Eingriffsgebiet Maßnahmen für Natur und Landschaft in Form von Erhaltungsgeboten für Bepflanzungen, Anpflanzungsgeboten für Gehölze und Maßnahmen zur Bewirtschaftung und Gestaltung von Grünflächen getroffen.

Die Einzelheiten der naturschutzrechtlichen Prüfungen und Bewertungen sind dem **Umweltbericht** zu diesem Bebauungsplan im **Teil B** dieser Begründung zu entnehmen.

Die Biotopwertbilanzierung im Ausgangs- und Planungszustand des Gebietes ergibt zusammenfassend folgendes Bild:

Für das Plangebiet wurde ein Ist-Zustand von **270.072 ÖWE** (Bereich Kompostierungsanlage) und **6.140 ÖWE** (Bereich Neuforweiler Sportplatz) ermittelt. Mit den innerhalb der beiden Geltungsbereiche vorgesehenen ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen werden insgesamt **405.929 ÖWE** erreicht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ verursacht werden, können somit vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt darüber hinaus ein (rechnerischer) Ausgleichsüberschuss von **129.717 ÖWE**, die auf das Ökokonto der Stadt Saarlouis eingebucht werden können. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB verbindlich zugeordnet.

16 Flächen und Kosten

16.1 Flächen

Der Geltungsbereich (Kompostierungsanlage und externe Ausgleichsfläche) des Bebauungsplans umfasst insgesamt 40.124 Quadratmeter (= 4,0 Hektar). Die Gesamtfläche gliedert sich entsprechend der nachfolgenden Tabelle in folgende Teilflächen auf:

Flächenfestsetzung	Flächengröße
Sondergebiet (§ 11 BauNVO) „Kompostierungs- und Recyclinganlage“	25.886 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.743 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.110 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.255 qm (Interne Ausgleichsflächen)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (exAF)	8.130 qm (Externe Ausgleichsflächen)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	40.124 qm

16.2 Kosten

Nachfolgend wird eine unverbindliche Kostenschätzung³ wiedergegeben. Die geschätzten Kosten beziehen sich ausschließlich auf Straßenanteile, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen:

Für den Ausbau bzw. Neubau der Haupteerschließungsstraße (Fortführung der Gewerbestraße aus dem Industriegebiet Lisdorfer Berg) entlang der Kompostierungs- und Recyclinganlage ist mit Kosten von rd. 182.000,00 € (netto) zu rechnen.

Bei einem Ausbau des vorhandenen, derzeit unbefestigten Wirtschaftsweges im Süden des Plangebietes als bituminöser Erschließungs- und Betriebsweg ist mit Kosten von rd. 116.000 € (netto) zu rechnen.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Kosten auf 96.000 geschätzt.⁴

Weitere öffentliche Erschließungs- oder Anlagenkosten sind derzeit nicht erkennbar. Es bestehen keine unmittelbaren Kostenfolgen für eine Umsetzung des Bebauungsplanes im Sondergebiet „Kompostierungs- und Recyclinganlage“, die Anlagen und Einrichtungen sind bereits vorhanden. Mögliche Erweiterungen der Anlage sind derzeit nicht absehbar, eine Kostenschätzung erübrigt sich.

³ Eigene Berechnungen (AS&P), Stand: 02/2012

⁴ Berechnungen PlanConsultUmwelt, Stand: 06/2013

Kosten für gegebenenfalls notwendigen Grunderwerb werden nicht veranschlagt.

17 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG, Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1502) vom 12.6.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (Amtsbl. I S. 2599)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 5.4.2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (Amtsbl. I S. 2009 S. 3)

18 Verzeichnis der Gutachten

Zu dem Bebauungsplan „Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg“ wurden folgende Fachplanungen erstellt:

- Umweltbericht (Entwurf) mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Kompostierungsanlage Lisdorfer Berg"

PlanConsultUmwelt, PCU Partnerschaft, Saarbrücken, 20.01.2014

Auftraggeber



SBB Saarland Bau und Boden Projektgesellschaft mbH
Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken

in Kooperation mit

Kreisstadt Saarlouis
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Umwelt
Am Großen Markt 1
66740 Saarlouis

Auftragnehmer



AS&P – Albert Speer & Partner GmbH
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Fachplanung Landschaft und Umwelt



PlanConsultUmwelt
PCU Partnerschaft
Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken