

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt Saarlouis

### Bebauungsplan „Autohaus Nazzal“

#### Begründung

Verfahrensstand: Entwurf – Öffentliche Auslegung



**„Bebauungsplan Autohaus Nazzal“**

Bearbeitet im Auftrag von

**Nobilium GmbH**

Herr Mohamad Nazzal  
Fasanenallee 56  
66740 Saarlouis

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](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

M.Sc. S. Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. S. Morreale

B.Sc. K. Magold

Stand: **29.09.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Erweiterung von Gewerbegebäuden	1
<b>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>2</b>
3.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	2
3.2 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	4
3.3 Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
3.3.1 Naturraum und Relief	5
3.3.2 Geologie und Böden	5
3.3.3 Oberflächengewässer/Grundwasser	6
3.3.4 Klima und Lufthygiene	7
3.3.5 Arten und Biotope	8
3.3.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	8
3.3.7 Land- und Forstwirtschaft	9
3.3.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	9
<b>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1 LEP-Siedlung	9
4.1.2 LEP-Umwelt	10
<b>5 PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	11
5.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)	12
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	12
5.2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	13
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	14
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	14
5.5 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	14
5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
5.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)	15
5.8 Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	17

5.8.1	Dachformen	18
5.8.2	Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.9	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)	18
5.9.1	Bestimmungen nach Fernstraßengesetz	19
5.10	Hinweise	19
5.10.1	Bodenfunde	19
5.10.2	Öffentliche Straßen	19
5.10.3	Wartungsarbeiten Entwässerungsgraben	19
5.10.4	Zufahrt Wertstoffzentrum	19
5.10.5	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	19
5.10.6	Munitionsgefahren	20
5.10.7	Baumpflanzungen	20
5.10.8	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	20
5.10.9	Einhaltung der Grenzabstände	20
5.10.10	Altlasten	20
5.10.11	Abwasserbeseitigung	20

<b>6</b>	<b><u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b>	<b>21</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	21
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	21
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	21
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und den streng geschützten Arten	21
6.1.4	Auswirkungen auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	23
6.1.5	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	24
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	24
6.2.1	Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Autohaus Nazzal“	24
6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Autohaus Nazzal“	24
6.3	Fazit	24

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 1.1 ERWEITERUNG VON GEWERBEFLÄCHEN

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 dem Antrag des Autohauses Nazzal zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autohaus Nazzal“ beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Stellplätzen für den Standort des Autohauses Nazzal in der Fasanenallee, Beaumarais, geschaffen.

Der derzeit geltende Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt worden. Im Rahmen der nun vorliegenden Planänderung soll das Verfahren künftig als Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB fortgeführt werden. Damit erfolgt eine Abkehr von der Bindung an ein konkretes Vorhaben und stattdessen die Schaffung eines rechtlichen Rahmens, innerhalb dessen sich verschiedene gewerbliche Nutzungen ansiedeln können.

Im Rahmen der nun vorliegenden Planänderung soll das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Ziel ist es, dem Autohaus sowie möglichen ergänzenden gewerblichen Nutzungen eine langfristige Perspektive zur Weiterentwicklung des Standortes zu bieten. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets wird eine erweiterte gewerbliche Nutzung ermöglicht, die über die bloße Errichtung von Stellplätzen hinausgeht. Es soll künftig zulässig sein, auf dem Gelände zusätzlich bauliche Anlagen wie z. B. Garagen, Werkstatt- oder Lagerflächen in einem begrenzten Umfang zu errichten, sofern diese mit dem Charakter eines Gewerbegebiets vereinbar sind. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die noch unbefestigten Stellplatzflächen mit einer Asphaltdecke zu versehen, um eine ordnungsgemäße Erschließung und Nutzung zu gewährleisten.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets trägt den tatsächlichen Nutzungsanforderungen vor Ort Rechnung und ermöglicht zugleich eine flexible, aber geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung auf dem betreffenden Grundstück kann ein Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze geleistet werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überplant den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autohaus Nazzal“ hierbei vollständig.

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

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der 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 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„AUTOHAUS NAZZAL“

Daher hat der Stadtrat der Stadt Saarlouis beschlossen, den Bebauungsplan „Autohaus Nazzal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für den Bebauungsplan „Autohaus Nazzal“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Autohaus Nazzal“ 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 UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet des Bebauungsplans „Autohaus Nazzal“ befindet sich westlich der Innenstadt Saarlouis in der Fasanenallee parallel zur Autobahn A 620, im Stadtteil Beaumarais. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig überplant und um eine kleine Teilfläche einer ehemals städtischen Parzelle ergänzt.

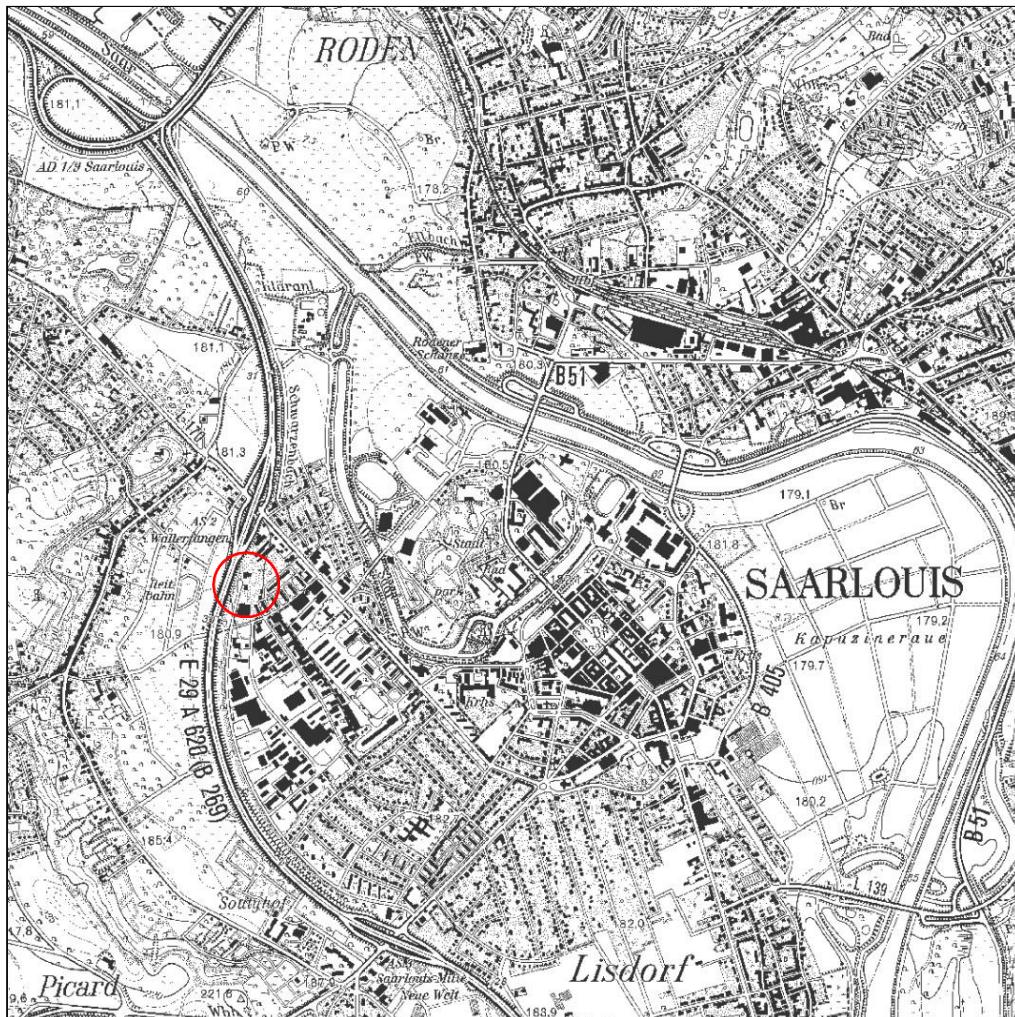


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet von Saarlouis (TK 25)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Autohaus Nazzal“ umfasst ein ca. 0,3 ha großes Gelände. Es handelt sich hierbei um einen innerstädtischen Randbereich.

Die Topografie im Geltungsbereich ist weitestgehend eben.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans „Autohaus Nazzal“ zu entnehmen. Es handelt sich um die Parzelle 23/2 und ein Teilstück der Parzelle 24/12 in Flur 1 der Gemarkung Beaumarais.

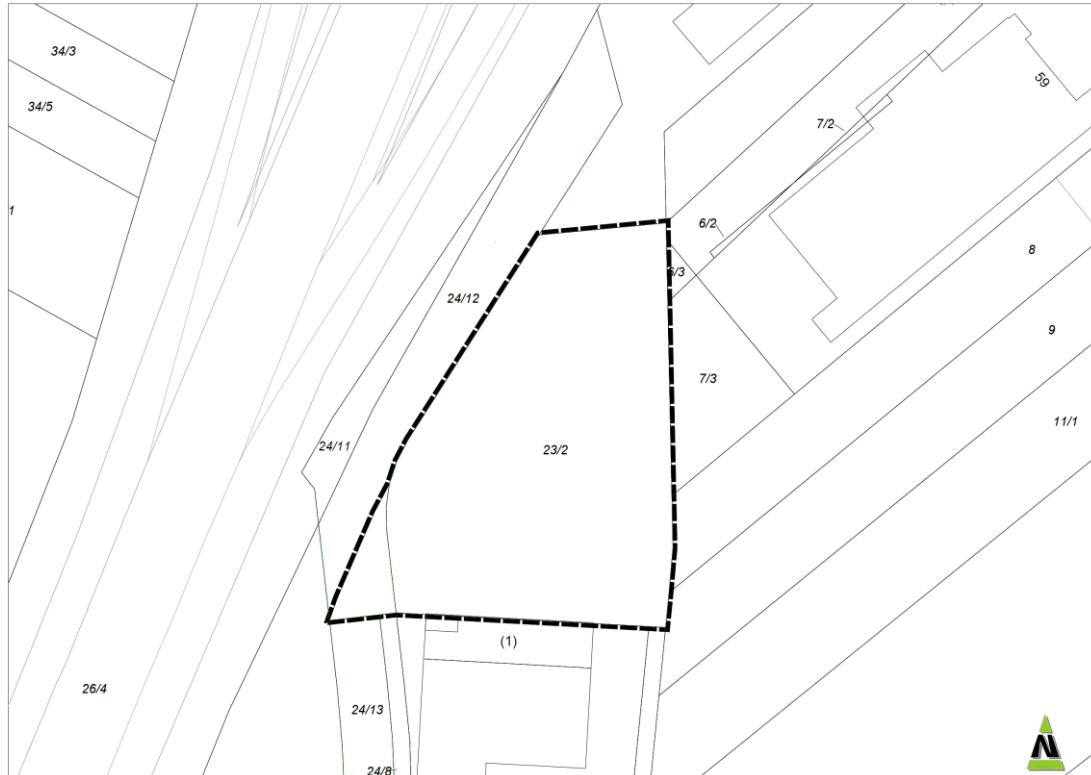


Abbildung 2: Geltungsbereich

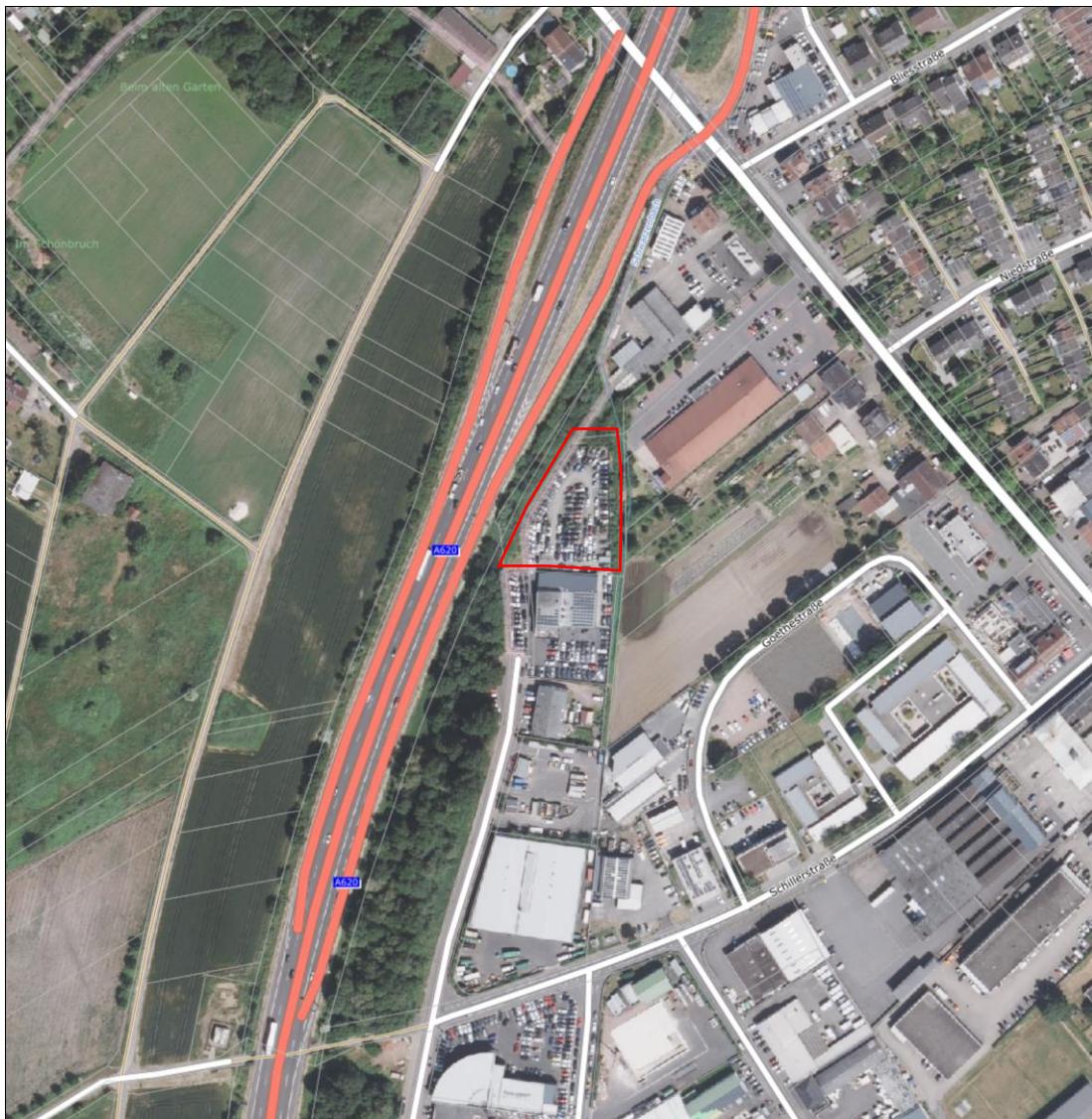


Abbildung 3: Lage des Plangebietes zwischen A620, Lidl und im Anschluss an das Autohaus Nazzal  
(Geoportal des Saarlandes, September 2025)

### 3.2 NUTZUNG DES PLANGEBIETS UND DER RANDBEREICHE

Der ca. 0,3 ha große Bereich stellt sich zurzeit als unbefestigte Stellplatzfläche dar. An der östlichen Grenze befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein Entwässerungsgraben (Schwarzenbach) mit einem 5,0 m breiten Uferschutzstreifen.

Im Südwest/West/Nordwesten schließt sich an das Plangebiet ein Grünstreifen und danach die Autobahn 620 an. Im Süden ist im direkten Anschluss das bestehende Autohaus Nazzal angesiedelt. Das Autohaus wird über die Fasanenallee erschlossen. Im Südosten grenzen in einem kleinen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Nordosten ist ein Lidl-Discountmarkt mit seinen Parkplatzflächen und einer Eingrünung zu finden. Im Norden ist ebenfalls ein schmaler Grünstreifen angrenzend. Im weiteren Umfeld sind überwiegend gewerbliche Betriebe angesiedelt.



Abbildung 4 und 5: Autohaus Nazzal (linkes Bild), Blick auf die Stellplatzfläche im Plangebiet  
(ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 6 und 7: benachbarter Lidl (linkes Bild), Entwässerungsgraben (Schwarzenbach) mit befestigter Überfahrt (vermutlich früher von Landwirten als Zufahrt genutzt) (ARGUS CONCEPT GmbH)

### 3.3 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFGNAHME

#### 3.3.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich nach H. Schneider (1972) relativ zentral innerhalb der Naturräumlichen Einheit des „Saarlouis-Dillinger Saartales“ (197.300). Hierbei handelt es sich um einen stark aufgeweiteten, zwischen dem „Völklinger Saatal“ (197.2) und dem „Fremersdorfer Engtal“ (197.5) gelegenen Abschnitt des Saartales, der klimatisch begünstigt ist. Die hier liegende breite Talaue der Saar wird überwiegend von Dauergrünland, Ackerflächen sowie Industrieflächen eingenommen. Die Talweitung ist im Hauptbuntsandstein ausgeräumt. Das Gefälle ist relativ gering, so dass der Fluss innerhalb des Auenlehmes mäandrierte. Allerdings wurden im Zuge von Begradiungen und Uferbefestigungen Mäanderbögen abgeschnitten, sind dann verlandet.

Das Plangebiet liegt in etwa auf einem Niveau von 181 m über NN und ist weitgehend eben ausgebildet. Im Bereich des Entwässerungsgrabens (Schwarzenbach) ist das Relief eingetieft.

#### 3.3.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) ist der geologische Untergrund des Plangebietes geprägt durch die Ablagerungen der Saar. Hierbei handelt es sich um die im Quartär abgelagerten jüngsten Ablagerungen der Flüsse bzw. der Saar. Neben Auenlehmern und –sanden kamen hier auch Hochflutlehme zur Sedimentation (vgl. Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet: Quartärkarte)

Die Bodenkarte des Saarlandes (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) differenziert für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlung von Saarlouis und der damit zu erwartenden anthropogenen Überformung keine Bodentypen. Ohne anthropogene Einflüsse sind im Bereich des Plangebietes aufgrund der Lage innerhalb der Saaraue Aueböden (Vega bzw. Gley-Vega) zu erwarten. Im Zuge der Anlage des Gewerbegebietes sowie der nahe gelegenen Autobahn, ist mit Veränderungen der Böden innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Derzeit ist das Plangebiet geprägt durch eine als Stellplatz dienende Schotterfläche sowie einen 5m breiten Grünstreifen am östlichen Rand, so dass Vorbelastungen der Böden bezüglich einer Versiegelung im Bereich der Stellflächen vorhanden sind. Dahingehende Beeinträchtigungen der Böden hinsichtlich ihres Bodenprofils oder ihrer ökologischen Bodenfunktionen sind daher gegeben. Allerdings wurden die Böden im Plangebiet, wie oben bereits erwähnt, möglicherweise bereits im Zuge des Baus der Autobahn in ihrem Aufbau verändert und damit in ihren ökologischen Funktionen für den Naturhaushalt beeinträchtigt.

### 3.3.3 Oberflächengewässer/Grundwasser

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Schwarzenbach, der zum Zeitpunkt der Begehung trocken war und von einer Betonbrücke bzw. -platte überspannt wird. Das Gewässer selbst ist wenig naturnah ausgebildet. Sein Profil ist stark eingetieft, die Ufer werden ausnahmslos von Japanknöterich eingenommen. Verbau war im Bereich der zugänglichen Abschnitte nicht zu erkennen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autohaus Nazzal“, wies das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz auf einen Vermerk der Unteren Wasserbehörde vom 20.04.2010 hin, wonach dem Schwarzenbach die „Gewässer“-Eigenschaft bis zum Durchlass unter der BAB 8 auf Gemarkung Beaumarais, Flur 5, Parzelle 11/10 aberkannt worden ist. Somit handelt es sich nunmehr lediglich um einen Entwässerungsgraben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, welcher gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Saarländischen Wasser- gesetzes ausgenommen ist.

Der 5 m festgesetzte Streifen am Entwässerungsgraben, in Anlehnung an den Gewässerschutzstreifen, dient der Eingrünung sowie des Zugangs zum Entwässerungsgraben.

Nach der Hydrogeologische Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt das Plangebiet mit seiner Lage im Bereich der quartären Ablagerungen der Saar innerhalb von Lockergesteinen mit hohem Wasserleitvermögen, die im Saartal im Bereich des Hauptgrundwasserleiters zu finden sind. So befindet sich das Plangebiet in einem Raum, der eine entsprechend hohe Bedeutung für den Grundwasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildung in diesem Raum übernehmen kann. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Starkregenengefahrenkarte der Stadt Saarlouis wurde das Plangebiet, im Szenario „SRI 10“ (Starkregenindex 10, 90 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) untersucht. Die Karte zeigt, dass sich entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen Fließpfade und Senken ausbilden, in denen sich bei Starkregenereignissen Wasser sammelt. Teilweise erreichen die simulierten Wassertiefen Werte von über 50 cm, in einzelnen Bereichen sogar über 1 Meter. Dies betrifft insbesondere topografisch tiefer gelegene Zonen am östlichen Rand des Plangebiets.

Vor diesem Hintergrund sind geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen, um negative Auswirkungen auf bestehende und künftige Nutzungen zu vermeiden. Hierzu zählen unter anderem die Berücksichtigung der natürlichen Fließwege im Rahmen der Bauleitplanung, die gezielte Ableitung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie ggf. technische Maßnahmen wie die Ausbildung von Mulden, Rigolen oder Rückhalteflächen.



Abbildung 8: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Saarlouis

### 3.3.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird größtenteils von Stellplatzflächen des angrenzenden Autohauses eingenommen. An Vegetation sind nur Stellplatzbegrünungen und der Bewuchs entlang des Entwässerungsgrabens vorhanden. Somit besitzt die Fläche keine besondere klimaökologische Funktion.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind im Plangebiet zudem Vorbelastungen vorhanden. Diese ergeben sich aus der unmittelbar angrenzenden und stark befahrenen Bundeaufobahn BAB 620 sowie in geringerem Maße durch die gewerbliche Nutzung in den angrenzenden Abschnitten der Fasanenallee. Bei diesen auch das Plangebiet erreichenden Emissionen handelt es sich sowohl um Abgas- wie auch um Lärmemissionen, wobei letztere vermutlich vorrangig durch die Autobahn verursacht werden.

Im Rahmen der Analyse der bioklimatischen wurde das Plangebiet auf Grundlage der städtischen Klimaanalysekarte hinsichtlich seiner thermischen Belastung bewertet. Das Gebiet wird dabei der Kategorie „weniger günstige Humanbioklimatische Situation“ zugeordnet. Diese Einordnung weist auf eine hohe thermische Belastung insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden hin.



Abbildung 9: Auszug aus der Hitzegefahrenkarte der Stadt Saarlouis

### 3.3.5 Arten und Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2024 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Das Plangebiet wird größtenteils von den bereits realisierten, geschotterten Parkplatzflächen (3.2) des Autohauses eingenommen. Die Stellplätze sind mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern begrünt.

Im nördlichen und östlichen Randbereich sind Gebüsche (1.8.3) aus Arten wie Sal-Weide (*Salix caprea*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Brennessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) und Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) vorhanden.

Die Gehölze bieten gerade im Umfeld der angrenzenden, stark anthropogen überprägten und gestörten Bereiche Lebensraum (Autobahn, gewerbliche Nutzung) für störungstolerante Arten. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist allerdings maximal mittel.



Abbildung 10 und 9: Stellplatzbegrünung (links) und Stellplatzflächen (Schwarzenbach) (rechts) (ARGUS CONCEPT)

Wie oben bereits erwähnt handelt es sich bei dem Schwarzenbach (4.2) derzeit nicht mehr um einen kleinen, nur periodisch wasserführenden Bach, der in einen östlich des Plangebietes gelegenen Altarm der Saar entwässert. Der Gewässerstatus wurde aberkannt.

### 3.3.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgrund seiner Lage innerhalb eines Gewerbegebietes bereits deutlich überformt. Aufgrund der Lage zwischen der Autobahn und den Nebenflächen des Einkaufsmarktes, der sich östlich der Fläche befindet, ist der Blick auf das Plangebiet selbst sehr eingeschränkt. Es wird überwiegend aus größerer Entfernung wahrgenommen, aus der es dann lediglich als Stellfläche für PKW's empfunden wird. Eine strukturierende, optisch wirksame Funktion hinsichtlich des Landschaftsbildes kann das Plangebiet nicht übernehmen. Daher ist sein Beitrag zu einer Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes in diesem Raum eher gering.

Im Hinblick auf eine Erholungsnutzung hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Anwohner der umliegenden Siedlungsflächen oder aber darüber hinaus. Es führen keine Wege durch die Fläche und sie ist aus Eigentumsgründen nicht zugänglich. Andere Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes sowie dessen näherem Umfeld.

### 3.3.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forstwirtschaftlich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Betroffenheit forstwirtschaftlicher oder landwirtschaftlicher Belange ist damit nicht gegeben.

### 3.3.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Schutzgebiete nach Wasserrecht befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes.

In einer Entfernung von ca. 5 bis 25 m grenzt jedoch westlich das Landschaftsschutzgebiet L3.08.28.3 „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis im Bereich der Stadt Saarlouis“, an das jedoch aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden, und damit als Puffer zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden Autobahn von dem Vorhaben selbst nicht beeinträchtigt wird.

Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP) erfasst und bewertet wurden, befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder seines unmittelbaren Umfeldes. Ebenso sind im Plangebiet keine Flächen vorhanden, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III (OBK III) des Saarlandes erfasst und bewertet wurden.

Derzeit liegt kein rechtsgültiger Entwurf eines Landschaftsplans der Kreisstadt Saarlouis vor.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wird für das Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche dargestellt, womit die vorliegende Planung von den Vorgaben des FNP nicht abweicht.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (2009) legt für das Plangebiet keine Ziele der Landschaftsplanung fest.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, stellt für das Plangebiet nachrichtlich „Siedlungsflächen, überwiegend Wohnen“ dar. Das westlich der Autobahn gelegene „Vorranggebiet für Freiraumschutz“ (VFS) wird aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet und vor allem der als Barriere fungierenden Autobahn nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

#### 4.1.1 LEP-Siedlung

Der LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (vom 04.07.2006) legt textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlich festgelegten Ziele und Grundsätze werden durch zeichnerische Festlegungen konkretisiert und veranschaulicht.

Um den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Teilläume des Landes durch spezifische Zielsetzungen Rechnung zu tragen, sind innerhalb des LEP Teilabschnitt „Siedlung“ folgende Raumkategorien festgelegt:

- Ordnungsraum (Kernzone und Randzone des Verdichtungsraumes)
- Ländlicher Raum

Die Kreisstadt Saarlouis liegt in der Kernzone des Verdichtungsraums.

Neben den generellen Aussagen zur räumlichen Struktur und den dort definierten Raumkategorien, werden zusätzliche Vorgaben zum Zentrale-Orte-Konzept gemacht.

Im Saarland werden drei unterschiedliche Kategorien von zentralen Orten einschl. der entsprechenden Verflechtungs- bzw. Versorgungsbereiche unterschieden:

- Oberzentrum mit zugehörigem Oberbereich,
- Mittelzentrum mit zugehörigem Mittelbereich,
- Unterzentrum mit zugehörigem Nahbereich.

Die Kreisstadt Saarlouis erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Somit dient die Stadt als teilregionales Versorgungs-, Bildungs und Wirtschaftszentrum.

Die Stadt liegt dabei an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung:

Saarbrücken – Völklingen – **Saarlouis** – Dillingen – Merzig.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bleiben die Aussagen des LEP-Siedlung ohne Relevanz.

#### 4.1.2 LEP-Umwelt

Der LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (LEP „Umwelt“) hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Die Ziele der Raumordnung werden hierbei durch textliche und zeichnerische Festlegungen bestimmt.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) in der Fassung vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (mit überwiegend Wohnen) dargestellt. Auf der anderen Seite der Autobahn 620 und somit vom Plangebiet getrennt, befindet sich ein Vorranggebiet für Freiraumschutz – VFS.

Weitere Darstellungen trifft das LEP Umwelt für das Plangebiet nicht.

Demnach widerspricht der vorliegende Bebauungsplan nicht den landesplanerischen Vorgaben.

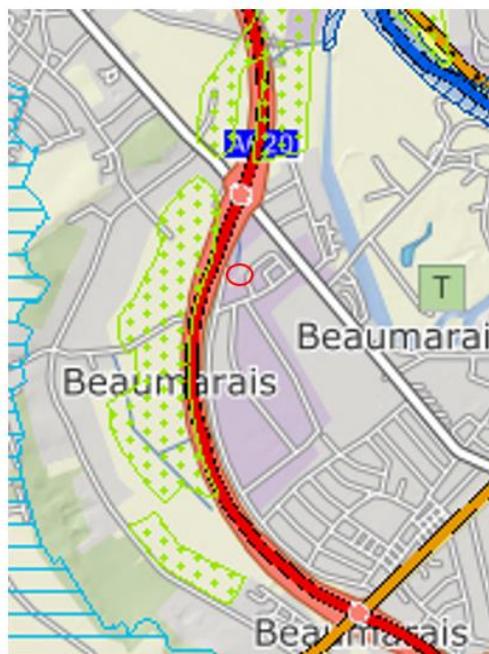


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Umwelt

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

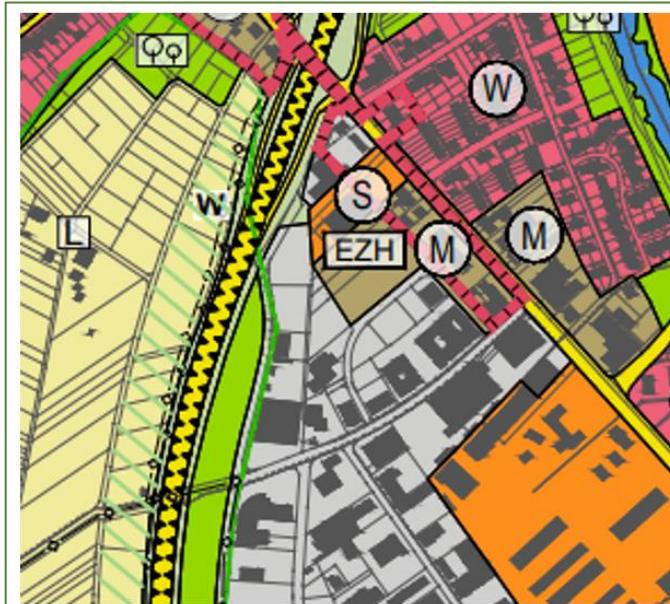


Abbildung 11: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis (FNP 2023)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan weicht insofern nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

##### Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Erklärung / Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiet verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur“ vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen. Ziel ist es, den bestehenden Standort des Autohauses zu sichern und eine maßvolle gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen. Neben der Nutzung als Stellplatzfläche soll die Errichtung weiterer baulicher Anlagen, die dem gewerblichen Charakter des Gebiets entsprechen, zulässig sein.

#### **5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21 BAUNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

##### **5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

###### **Festsetzung**

Die Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

GRZ = 0,8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

### **Erklärung/ Begründung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Gewerbegebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

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

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der zuvor genannten Grenzen bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall wird eine Überschreitung bis zu 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) festgesetzt und damit ein Wert, der über den genannten Grenzen liegt, da der Bebauungsplan im vorliegenden Fall beide Ausnahmegründe bejaht werden können:

- Das Gebiet war auch vorher schon bebaut und besteht hauptsächlich aus bereits teilversiegelten Flächen. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Es stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,9 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

Im Plangebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GHmax = 188 m ü. NN

#### **Erklärung/ Begründung**

Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen stellt die mit am besten geeignete Festsetzungsmöglichkeit dar, um die Höhenentwicklung eines Baukörpers zu beschränken. Die festgesetzte Höhe orientiert sich hierbei an den für die angedachten Nutzungen erforderlichen Höhen.

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

#### Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### 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 orientieren sich im Bereich des Plangebietes an dem Flächenbedarf einer zukünftigen Garage.

### 5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTELN (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO)

#### Festsetzung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### Erklärung/ Begründung

Mit der Festsetzung, dass überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird insbesondere dem Erfordernis eines seitlichen Mindestabstands von 3 Metern zu bestimmten Grundstücksgrenzen Rechnung getragen.

Ziel dieser Regelung ist es, Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu vermeiden, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen sowie das Entstehen städtebaulich unerwünschter Verdichtungen im Randbereich der Grundstücke zu verhindern. Gerade bei überdachten Anlagen wie Garagen oder Carports, die als bauliche Anlagen im Sinne des Bauordnungsrechts gelten, ist ein ausreichender Abstand zu Nachbargrenzen aus Gründen des Brandschutzes, der Aufenthaltsqualität und der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme erforderlich. Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten stellen hingegen keine raumbildenden oder brandschutzrelevanten Baukörper dar und können daher – unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften – sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Die getroffene Festsetzung trägt somit dazu bei, städtebauliche und funktionale Zielsetzungen mit nachbarschaftlichen Belangen in Einklang zu bringen.

### 5.5 FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

#### Festsetzung

hier: Entwässerungsgraben

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern, soweit dies technisch möglich und rechtlich zulässig ist. Ist eine Versickerung nicht

möglich, so ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und in den Entwässerungsgraben (ehemals Schwarzenbach) einzuleiten.

#### **Erklärung / Begründung**

Gemäß dem Vermerk der Unteren Wasserbehörde vom 20.04.2010 wurde dem Schwarzenbach die „Gewässer“-Eigenschaft bis zum Durchlass unter der BAB 8 auf Gemarkung Beaumarais, Flur 5, Parz. 11/10, aberkannt. Somit handelt es sich lediglich um einen Entwässerungs-Graben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, welcher gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Saarländischen Wassergesetzes ausgenommen ist. Geplante Einleitungen über diesen Entwässerungsgraben in den Schwarzenbach erfolgen daher formell erst bei Gauß-Krüger-Koordinaten RW 2553349, HW 5465574.

- 5.6 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

#### **Festsetzung**

##### **Nisthilfen für Gebäudebrüter**

An Gebäuden ist je angefangenen 400 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe oder Fledermäuse) fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

##### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Beleuchtungen an Straßen, Wegen und Stellplätzen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

#### **Erklärung / Begründung:**

Die Festsetzungen dienen dem Artenschutz.

- 5.7 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A UND 25B BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 1A BAUGB)

#### **Festsetzung**

##### **P1: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für die Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hierfür sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme sowie zusätzlich heimische, standortgerechte Sträucher oder Heister (siehe Pflanzliste) innerhalb der Flächen von P1 im Bereich der Stellplatzflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18916 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Sollten aufgrund von baulichen Zwangspunkten diese Mindestanforderungen unterschritten werden, so sind zusätzliche Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

##### **P2: Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens am Entwässerungsgraben (Schwarzenbach)**

Innerhalb der als P2 gekennzeichneten Fläche ist am Entwässerungsgraben (Schwarzenbach) ein naturnaher Gewässerrandstreifen zu erhalten und zu pflegen.

### P3: Dach- und Fassadenbegrünung

Im Plangebiet sind Dachflächen von Neubauten ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> dauerhaft und flächen-deckend extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 8 cm). Die begrünte Fläche muss mindestens 75% der Gesamtdachfläche betragen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten). Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen stellt keine solche Ausnahme dar.

Geeignete Außenwände baulicher Anlagen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrhein-graben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

#### Pflanzliste Laubbäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Trauen-Eiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Heimische Obstbaumsorten

#### Pflanzliste Sträucher

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

#### Pflanzliste gewässerbegleitender Gehölzsaum

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Daher sind als Grundlage für die Pflanzqualität die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) heranzuziehen.

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 16-18 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

### Erklärung / Begründung:

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

Infolge der geplanten Nutzung der Fläche als Stellfläche für PKW und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad durch eine entsprechend hoch angesetzte GRZ (0,8; Überschreitung bis 0,9 zulässig) verbleiben für eine Begrünung des Plangebietes lediglich 10 % der Fläche. Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellflächen für PKW insgesamt, Anforderungen an die Verteilung der Stellplatzflächen durch betriebliche Abläufe sowie einer betriebsbedingten hohen Anzahl an unterzubringenden PKW, kann eine Strukturierung der Stellplätze durch Laubbaumhochstammpflanzungen hier nicht erfolgen. Als nicht überbaubare Flächen im Bereich der Stellplätze verbleiben lediglich Nebenflächen der Stellplatzbereiche, die durch die Festsetzung P1 begrünt werden.

Diese nicht überbaubaren Flächen (P1) können lediglich gärtnerisch gestaltet und durch die Pflanzung einzelner Bäume, Sträucher oder auch kleinerer Gehölzgruppen gestalterisch aufgewertet werden. Diese Ersatzpflanzungen können jedoch für störungsunempfindliche Arten der Fauna Lebensraum bieten. Der größte Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch durch die Festsetzung P2 möglichst naturnah und standortgerecht ausgebildet werden. Durch Pflanzung entsprechend geeigneter Gehölze soll ein gewässerbegleitender Gehölzaum innerhalb des Gewässerrandstreifens entwickelt werden. Neben den bisher im Plangebiet nicht vorhandenen ökologischen Funktionen eines gewässerbegleitenden Gehölzaumes für den Naturhaushalt übernehmen diese Gehölze gleichzeitig die Funktion einer dichten und harmonischen Eingrünung des Plangebietes nach Osten hin. So kann neben der Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes an dieser Stelle gleichzeitig die Schaffung neuer, für den Arten- und Biotopschutz hochwertiger Biotopstrukturen erreicht werden. Um eine neuerliche Ausbreitung des Japan-Knöterichs nach Umsetzung der Pflanzmaßnahme zu unterbinden, sind allerdings zur dauerhaften Entwicklung des Gehölzaumes regelmäßige Pflegemaßnahmen notwendig.

Grundsätzlich tragen alle Gehölzstrukturen im Plangebiet zur Ausfilterung von Luftschaadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese sind in der Regel weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost wie fremdländische Arten, benötigen keine Düngemittel und stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

### 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

### **5.8.1 Dachformen**

Im Plangebiet werden nur Flachdächer als zulässig festgesetzt.

### **5.8.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. Wenn betriebliche oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon unter ggfs. im Einzelfall festzulegenden Auflagen eine Ausnahme erfolgen.

Sämtliches auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das unbelastete Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Retentionsräume) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/s gedrosselt dem Entwässerungsgraben (ehemals Schwarzenbach) zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Rückhalteräume zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzu haltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Die Einleitstelle muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlags wassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Die Versickerung sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in den Entwässerungsgraben (ehemals Schwarzenbach) stellen eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedürfen ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken. Eine entsprechende Erlaubnis bzw. Stellungnahme ist vor Ausführung beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzuholen und der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800m<sup>2</sup>, ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

## **5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§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:

### 5.9.1 Bestimmungen nach Fernstraßengesetz

#### Allgemeine Hinweise:

Längs der Autobahn ist ein Schutzabstand zur Autobahn von 40 m einzuhalten. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bezuglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs. Bezuglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

## 5.10 HINWEISE

### 5.10.1 Bodenfunde

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12SDschG wird hingewiesen.

### 5.10.2 Öffentliche Straßen

Der Vorhabenträger hat alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung/Genehmigung vorzulegen.

### 5.10.3 Wartungsarbeiten Entwässerungsgraben

Dem Neuen Betriebshof Saarlouis ist die Möglichkeit einzuräumen, bei Notwendigkeit die Parkfläche mit einem Kanalwagen zu befahren, um Wartungs- bzw. Säuberungsarbeiten an dem Entwässerungsgraben auszuführen, um die Funktionalität des Entwässerungsgraben auch außerhalb der Fläche Nazal zu gewährleisten. Das Fahrzeug hat bei voller Belastung ein Gewicht von ca. 32 t. Die Wartungsarbeiten sind sporadisch notwendig.

### 5.10.4 Zufahrt Wertstoffzentrum

Die Zufahrt zum Wertstoffzentrum ist nicht durch die Baumaßnahme zu beeinträchtigen. Das Wertstoffzentrum ist von Montag bis einschließlich Samstag täglich geöffnet.

### 5.10.5 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

### **5.10.6 Munitionsgefahren**

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung wird empfohlen.

### **5.10.7 Baumpflanzungen**

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

### **5.10.8 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

### **5.10.9 Einhaltung der Grenzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### **5.10.10 Altlasten**

Derzeit weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich keine Einträge auf. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Boden-Veränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bau-Vorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **5.10.1 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis ([www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht](http://www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht)) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

## 6 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohaus Nazzal“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt Saarlouis 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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des §1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

#### **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. Hierbei ist v.a. von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Das Plangebiet grenzt in keiner Richtung an sensible Bereiche. Durch den gewerblichen Charakter des Gebietes fügt sich die Stellplatzfläche als untergeordnete Fläche zum bestehenden Autohaus sehr gut ein. Somit ist davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Stellplätze und der Garage, keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld verursacht werden. Umgekehrt schränken die von den umliegenden Nutzungen ausgehenden Auswirkungen (z.B. Lärm von der Autobahn oder den Gewerbebetrieben) die vorgesehene, nicht sensible Nutzung (Stellplätze) im Plangebiet nicht ein.

#### **6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbauvorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung ist die Sicherung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Entwicklung. Auch mit der nun vorgesehenen Ausweisung eines größeren Baufensters kann diese Zielsetzung gewahrt werden. Das Baufenster ist so situiert, dass es sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und keine dominanten oder störenden Baukörper hervorruft. Durch die maßvolle Höhen- und Gestaltungsbegrenzung sowie die Integration von Pflanzmaßnahmen und Eingrünungen wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet. Zudem schafft die räumliche Orientierung des Baukörpers eine klare Abgrenzung zum Landschaftsraum, ohne diesen in seiner Wahrnehmbarkeit oder Wertigkeit zu beeinträchtigen. Auf diese Weise können trotz des größeren Baufensters negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

#### **6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und den streng geschützten Arten**

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 § 2a, 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich 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 werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet und deren Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Da das Plangebiet bereits größtenteils teilversiegelt ist und bereits als Parkplatz genutzt wird, werden mit der vorliegenden Bebauungsplan keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet. Wertvollere Bereiche entlang des Entwässerungsgrabens bleiben erhalten.

Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der Vorbelastungen somit nicht mit Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Wie oben bereits deutlich wird, hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und damit verbundener Störungen durch den Menschen sowie der unterdurchschnittlichen Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten und Lebensräume sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotausstattung daher als nicht erheblich einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

### **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 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 dargestellt, ist das Plangebiet bereits größtenteils teilversiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogenen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist unterdurchschnittlich. Es sind im Plangebiet im Umfeld des Bestandsgebäudes lediglich kleine (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die arten- und strukturarm ausgebildet sind. Lediglich die Gebüsche, die in den nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes hineinragen, weisen eine geringfügig höhere Bedeutung als Lebensraum auf. Der anthropogene Einfluss ist hier jedoch ebenfalls u.a. durch die angrenzenden Nutzungen hoch. Insgesamt kommt dem Plangebiet somit eine geringe Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz zu.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien, Amphibien, Libellen, Säger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus), **Tagfalter** (wie Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter), **Nachtfalter** (wie der Nachtkerzenschwärmer) und **Käfer** (wie der Mattschwarze Maiwurmkäfer) in den Eingriffsbereichen ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch für **Fledermäuse** gibt es keine geeigneten Habitatbäume.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### **Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen sind nicht zu erwarten, da diese nicht vorhanden sind im Plangebiet. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

#### **6.1.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Mit Planrealisierung werden der ordnungsgemäße Betrieb des Autohauses Nazzal und damit bestehende Arbeitsplätze gesichert.

#### **6.1.5 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### **6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **6.2.1 Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Autohaus Nazzal“**

- Mit der vorliegenden Planung wird die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen. Ziel ist es, den bestehenden Standort des Autohauses zu sichern und eine maßvolle gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen.

#### **6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Autohaus Nazzal“**

- Derzeit sind keine Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bekannt.

### **6.3 FAZIT**

Ein Fazit kann erst nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens gezogen werden.