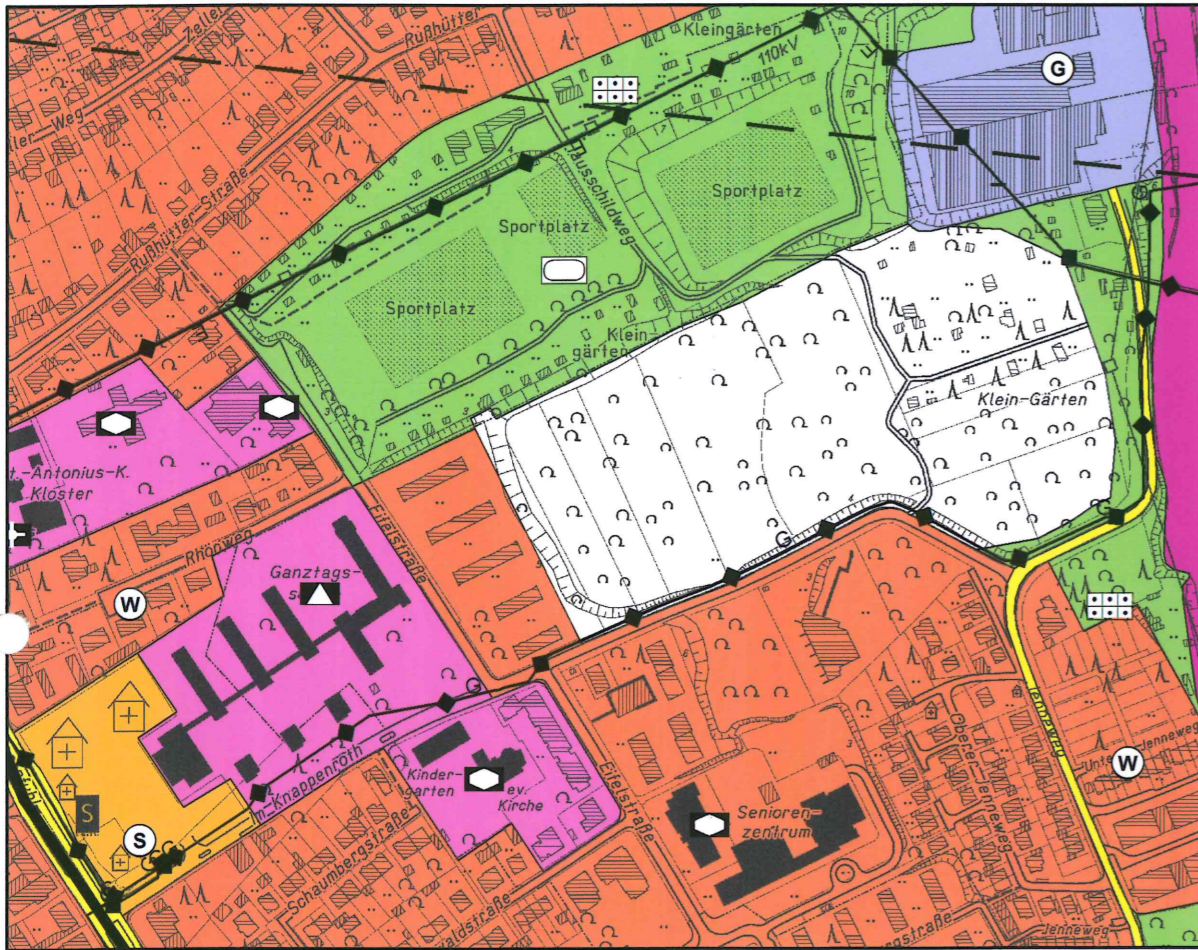
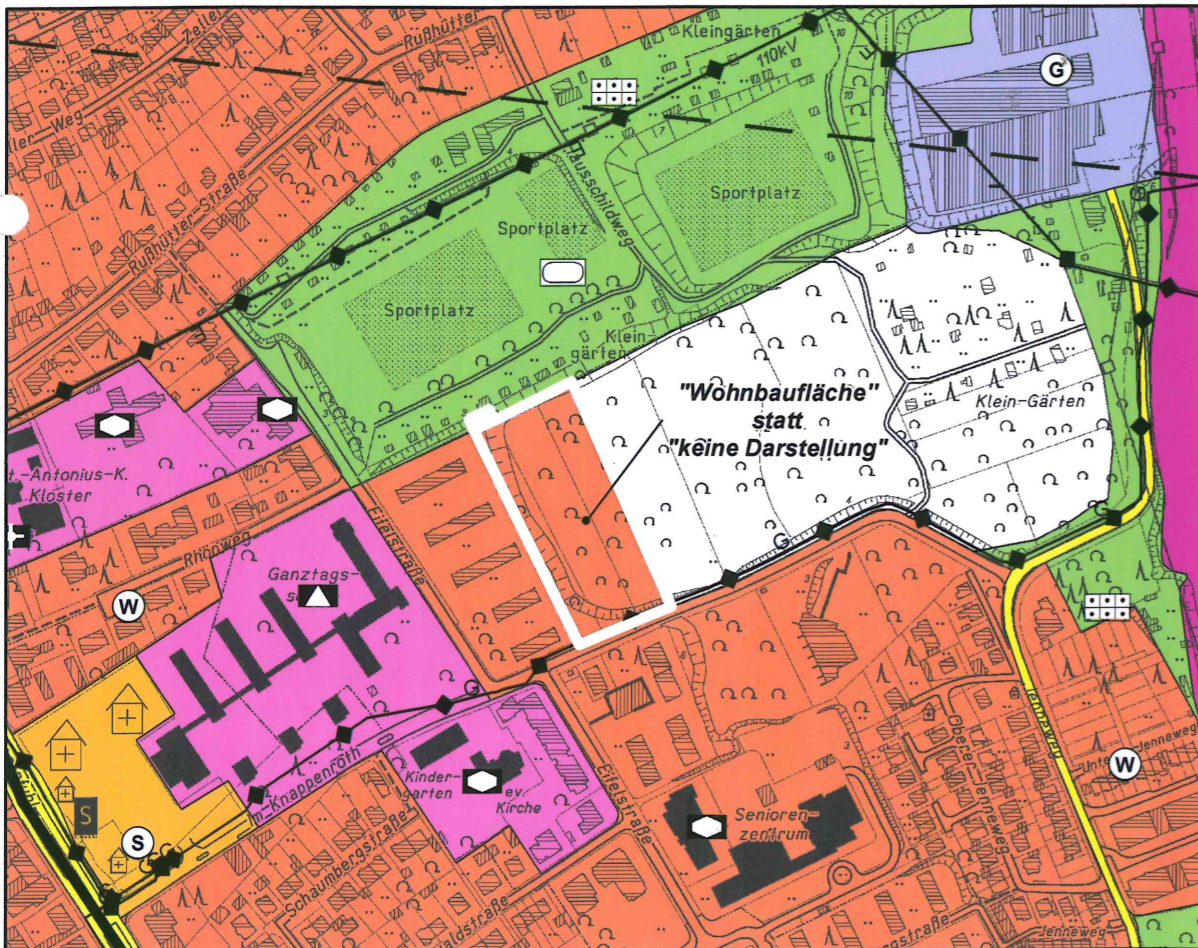


Bisherige Darstellung



geplante Änderung



REGIONALVERBAND
SAARBRÜCKEN

Ergänzung des Flächennutzungsplans
des Regionalverbandes Saarbrücken
im Bereich

"Im Knappenroth"
Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtteil Malstatt

Zeichenerklärung (Auszug)

- S Sonderbaufläche
- Grünfläche
- W Wohnbaufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- G gewerbliche Baufläche



Maßstab: 1:5.000

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der Änderung/Ergänzung gelten u.a. folgende Gesetze:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wurde am **12.12.2014** über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Im Knappenroth" unterrichtet

Die Bürger wurden von dieser Aufstellung im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 126.13.00 "Im Knappenroth" der Stadt Saarbrücken auf einer Bürgerversammlung am **02.12.2014** und durch Auslegung **17.11.2014** bis **02.12.2014** frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 S. 3 Nr. 2 BauGB). Die Unterrichtung wurde am **12.11.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **27.03.2015** den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogene Stellungnahmen vom **08.04.2015** bis **08.05.2015** einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **01.04.2015** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **08.04.2015** um Stellungnahme in der angegebenen Frist gebeten (§4 Abs.2 BauGB).

Die Abstimmung der Änderung mit den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom **08.04.2015** eingeleitet (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am **26.06.2015** entschieden.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **26.06.2015** die Aufstellung des Flächennutzungsplans im Bereich "Im Knappenroth" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den **12.10.2015**
Der Regionalverbandsdirektor
Peter Gillo



BEARBEITUNG: Regionalverband Saarbrücken, Fachdienst 60:

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB vom Ministerium für Inneres und Sport genehmigt

Saarbrücken, den **06.01.2016**

Ministerium für Inneres und Sport
AZ: **E/1-16-9/15 Be**

Die Genehmigung ist am **20.01.16** gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, wird die Ergänzung "Im Knappenroth" des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Regionalverband Saarbrücken - Fachdienst 60 - Regionalentwicklung und Planung
Schlossplatz 1-15 66119 Saarbrücken
Dienststunden: Mo - Fr 8:30 - 12:00 sowie Mo - Mi 13:30 - 15:00 und Do 13:30 - 17:30
Telefon +49 681 506-6000 Telefax +49 681 506-6090
regionalentwicklung@rvsbr.de www.rvsbr.de

Teil 1: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Saarbrücker Stadtrat hat am 13.05.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ beschlossen, welcher die planerische Sicherung einer Wohnbebauung auf dem bodenschutzrechtlich unbedenklichen westlichen Teils der ehemaligen Teerfabrik SARG zum Ziel hat.

Dieser Bebauungsplan kann entgegen § 8 Abs. 2 BauGB deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da für diesen ausgeschlossenen Bereich (ca. 7 ha) innerhalb des Stadtgebietes von Saarbrücken bislang noch keine Darstellungen im FNP getroffen sind. Somit kommt das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitgleichen Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan in Betracht.

Im Erläuterungsbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Regionalverband Saarbrücken im Jahr 1993 heißt es:

„Für das Gelände Knappenroth in Saarbrücken – Malstatt, ehemaliger Standort einer Teerfabrik, wird der Flächennutzungsplan vorläufig nicht aufgestellt. Durch weitere Untersuchungen soll geklärt werden, ob auf dem Gelände ein Wohngebiet entstehen kann.“

Die Stadt beantragt deshalb per Nachricht vom 3.11.2014 die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens im Bereich „Im Knappenroth“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (rund 1,1 ha) mit dem Darstellungsziel „Wohnbaufläche“.

Aufgrund der immer noch ungeklärten Altlastensituation im Rest des Gebietes und den noch fehlenden städtebaulichen Zielvorstellungen soll sich die Teiländerung ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken, welcher lediglich rund 16% der bislang ausgeschlossenen Fläche von 7 ha ausmacht.

Zum Anlass der Planung heißt es des weiteren im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan:

„In der Landeshauptstadt Saarbrücken besteht aufgrund der hohen Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohn- und Arbeitsort trotz der rückläufigen demographischen Entwicklung eine stetige Nachfrage nach Wohnbau land. Während über viele Jahre hinweg die Abwanderung in das Umland der Städte der bestimmende Trend war, führt der demographische Wandel nun zu einer Umkehr des Prozesses. Im ländlichen Bereich bewirkt der Rückgang der Bevölkerung einen Abbau von sozialen – und Versorgungsinfrastrukturen. Weiterhin nehmen im ländlichen Bereich die Kosten des Wohnens aufgrund der weiten Wege, der geschwächten sozialen Netze und der hohen Energiepreise zu. Gleichzeitig begünstigen Arbeits- und Lebensweise innerhalb unserer durch Dienstleistung und Wissen geprägten Gesellschaft einen städtischen Lebensstil. Damit werden Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche zunehmend auch für Familien attraktiv.“

Malstatt und hier insbesondere auch der Bereich des Rastpfuhls mit seinen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und dem vielfältigen Wohnangebot bei gleichzeitig guter infrastruktureller Versorgung stellt hierbei einen attraktiven Wohnbereich innerhalb der Stadt Saarbrücken dar. Hierfür spricht auch die Erschließung von mehreren Neubaugebieten in Malstatt (u.a. Heubügel, Jenneweg).

Der Bereich „Im Knappenroth“ wurde im Stadtteilentwicklungskonzept „Unteres und oberes Malstatt“ zudem als potenzielle Neubaufäche identifiziert. Allerdings ist eine Bebauung hier aufgrund von Altlasten (ehemalige Teerfabrik SARG) derzeit nicht oder nur in Teilbereichen möglich.

In einem Teilbereich, der sich östlich an die Bebauung in der Eifelstraße anschließt, beabsichtigt die Altin Immobilien-Gruppe nun die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens ist die Erstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband Saarbrücken erforderlich.“

2. Lage und Ist-Zustand des Plangebietes

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt in Saarbrücken – Malstatt im Bereich der Straße „Im Knappenroth“. Es handelt sich um den westlichen Teil der ehemaligen Teerfabrik SARG. Derzeit ist die Fläche nicht genutzt und brachliegend. Ausgehend von der Straße „Im Knappenroth“ fällt das Plangebiet mit einem Gefälle von ca. 6% in Richtung Norden und endet hier im Bereich der Kleingartenanlage bzw. Sportanlage „Knappenroth“ an einer etwa 8 m hohen Böschung. Auch in Richtung der Bebauung Eifelstraße existiert eine Böschung von ca. 6 m Höhe.



Abbildung 1: Luftbild des Planbereiches vom März 2014 (Quelle: LVGL)

3. Ziele der Landesplanung

a. LEP, Teilabschnitt Siedlung

Gemäß Landesentwicklungsplan "Siedlung" ist bei Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber der Landesplanungsbehörde ein Nachweis zu führen, ob ein örtlicher Wohnungsbedarf besteht, der über den mittels der vorhandenen Wohnbaulandreserven deckbaren Bedarf hinausgeht. Dazu ist nachfolgende Wohnbedarfsberechnung durchzuführen. Diese wurde im Vergleich zur Vorentwurfsfassung der Begründung angepasst, da die Landeshauptstadt Saarbrücken im Januar 2015 den Bebauungsplan „Franzenbrunnen – südwestlicher Teil“ zur Rechtskraft gebracht und eine Aktualisierung des eigenen Baulückenkatasters durchgeführt hat.

	Wohneinheiten (WE)	Erläuterung/Anmerkung
Wohneinheitenbedarf	618 WE pro Jahr 6.188 WE von 2006-2015	Basis für die Berechnung: Einwohnerzahl zum 30.06.2014 des statistischen Landesamtes und Bedarfsfaktor von 3,5 WE/1.000 EW x Jahr gem. LEP Siedlung.
Reserveflächen gemäß Flächennutzungsplan	2.407 WE	Insg. 70,2 ha, davon 50,2 ha in der Kernstadt (40 WE/ha Dichtezielwert gem. LEP) und 20 ha in den Stadtteilen Bischmisheim, Ensheim und Eschringen (20 WE/ha)
Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen	704 bis 1.666 WE	Gem. Auskunft des Vermessungs- und Geoinformationsamtes vom 15.01.2015 insg. 704 Baulücken mit 44,8 ha Fläche). Dabei ergibt sich die Minimalbetrachtung bei der Annahme von 1 Baulücke = 1 Wohneinheit und die Maximalbetrachtung in Höhe von 1.666 WE bei Zugrundelegen der Dichtezielwerte für die Entwicklung von Neubaugebieten von 40 WE / ha bzw. 20 WE / ha für die Stadtteile Bischmisheim, Ensheim und Eschringen. Die realistische Anzahl möglicher Wohneinheiten bewegt sich erfahrungsgemäß zwischen diesen beiden Werten, da <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungspläne mit der Festsetzung von Mischgebieten erfasst sind, • Baulücken in älteren Bebauungsplänen nur schwer aktiviert werden können und • die realen Dichtewerte in bestehenden Bebauungsplangebieten (insb. bei älteren Bebauungsplänen) von den Zielwerten gem. LEP nach unten abweichen.
Wohneinheitenbedarf nach Abzug anzurechnender Flächen/Baulücken	3.077 bis 2.115 WE	
Planverfahren „Im Knappenroth“	44 WE	Gem. Dichtezielwert gem. LEP Siedlung (40 WE/ha) ist die neu hinzukommende Wohnbaufläche mit der Größe von 1,1h Bruttobauland mit 44 Wohneinheiten zu bilanzieren.

Tab.1: Übersicht Wohneinheitenbedarfsberechnung

Grundlage dieser Berechnung bildet die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Saarbrücken (Stand: 30.06.2014, Quelle: Statistisches Landesamt). Der vom LEP Siedlung eingeräumte Wohneinheitenbedarf von rund 6.200 Wohneinheiten innerhalb von 10 Jahren (vgl. Tab.1) wurde demnach nicht durch bauliche Entwicklung gedeckt. Unter Berücksichtigung der derzeit noch im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen, bestehen in der Ausgangslage weitere Wohnbaureserven in Höhe von 2.407 Wohneinheiten. In rechtskräftigen Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen verfügt die Landeshauptstadt Saarbrücken über insgesamt 704 Baulücken mit insg. 44,8 ha Fläche. Je nach Annahme (Minimal- oder Maximal-Ansatz) ergeben sich hieraus 704 bis 1.666 anzurechnende Wohneinheiten. Somit besteht auch nach Abzug der FNP-Reserveflächen und Baulücken gem. LEP-Siedlung ein aktueller Wohneinheitenbedarf in Höhe von mindestens 2.115 Wohneinheiten. Dieser wird durch die Darstellung des Bereiches „Im Knappenroth“ (1,1ha) als Wohnbaufläche nur geringfügig reduziert, da hier bei einer angenommenen Siedlungsdichte gem. LEP-Siedlung lediglich 44 Wohneinheiten veranschlagt werden.¹

Der Planungsabsicht stehen somit keine erkennbaren Ziele des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung entgegen.

b. LEP, Teilabschnitt Umwelt

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt trifft für den Planbereich keine Festlegungen.

4. Verhältnis zur Bebauungsplanung

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Derzeit besteht für das Plangebiet kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (siehe auch unter „Anlass und Ziele der Planung“, weshalb erstmalig der Flächennutzungsplan für diese Fläche aufgestellt wird. Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken aufgestellt.

5. Ziele des Landschaftsplans

Der geplanten FNP-Aufstellung stehen keine Ziele des Landschaftsplans entgegen. Das Aktionsprogramm des Landschaftsplans stellt im Maßnahmenbereich Kulturlandschaft – Sicherung von Freiräumen das Ziel „Sicherung von Grünzäsuren und Freiraumverbindungen dar. Dieses Ziel kann und sollte auf der Ebene der Bebauungsplanung durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt werden.

„Der Landschaftsplan stellt zusätzlich als Bestand einen Altstandort gem. Kataster des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz dar.

¹ Die Landeshauptstadt sieht sogar die Realisierung von 90 Wohneinheiten im Vorentwurf des Bebauungsplans vor, so dass die Siedlungsdichte gem. LEP Siedlung eingehalten ist.

6. Forstwirtschaftliche Belange

Die Forstbehörde weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass der gesamte Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz sei. Es wird angeregt, dass der Geltungsbereich nach Osten vergrößert wird, um dem gesetzlich notwendigen 30m-Waldabstand bis zur ersten Bebauung gerecht zu werden. Zudem wird angeregt, die östliche angrenzenden Parzellen zukünftig als Wald darzustellen. Waldbaulich wird eine Jungwaldpflege hin zu einem Wirtschaftswald mit der Hauptbaumart Birke vorgeschlagen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass gem. Landeswaldgesetz für die Waldumwandlung ein 1:1 Ersatz als Auflage festgelegt werden kann. Es wird angeregt, dass bereits im Flächennutzungsplan eine Ersatzaufforstung dargestellt und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt wird.



Abbildung 2: Plangebiet im November 2014 in Richtung Norden (Quelle: ARGUS CONCEPT)

Im Rahmen eines Abstimmungstermins am 24.03.2015 wurde der Forstbehörde begründet dargelegt, dass der Geltungsbereich keinen Wald im Sinne des Landeswaldgesetz darstellt. Zum einen wurde die mittlerweile gerodete Fläche im Rahmen der Biotopkartierung zum parallelen Bebauungsplan als „Jungwuchsfläche“ mit stark ruderalisiertem Charakter kartiert und stellt aus Sicht der Verwaltung keinen Wald im forstrechtlichen Sinne dar. Außerdem war die Fläche gem. älteren Luftbildern zufolge auch lediglich mit vereinzelt jungen

Gehölzen bewachsen. Die Oberste Forstbehörde stimmte im Termin dieser Sichtweise zu, so dass diese Fläche nicht als Wald zu klassifizieren und forstrechtlich auszugleichen sei.

Auch die östlich angrenzende Fläche der ehem. Teerfabrik, die jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens ist, ist aus Sicht der Verwaltung kein Wald, der unter den Schutzzweck des Landeswaldgesetzes falle, welches nämlich die Walderhaltung aufgrund seiner Schutz-, Nutzungs- und Erholungsfunktion zu fördern habe. Die in Rede stehende Fläche ist eine eingezäunte Konversionsfläche in Mitten der bestehenden Wohnbebauung am Rastpfuhl und es bestand zu keiner Zeit und besteht auch weiterhin keine planerische Absicht, diese insg. ca. 6 ha große Fläche als Wald zu entwickeln, was u. a. den Aussagen des Landschaftsplans entnommen werden kann. Die dort aufgrund der Nicht-Nutzung wegen der Altlastensituation entstandene Vegetation erfülle keine der im Waldgesetz genannten Waldfunktionen, die dieses als Schutzzweck habe. Eine Definition als Wald ist aus Sicht der Verwaltung sogar stark kontraproduktiv, da dies eine zukünftige Altlastensanierung erheblich erschweren würde (Zusätzliche Kosten für den Ausgleich). Außerdem kann eine Waldentwicklung auch bodenschutzrechtlich nicht das planerische Ziel sein, da die Waldentwicklung zusätzliche Risiken in sich birgt. Bäume mit mehreren Metern tiefen Wurzeln können z.B. die künstlich aufgeschütteten Stauhohizonte im Untergrund durchbrechen, die jetzt noch als Barriere wirken und ein direktes Einsickern von Schadstoffen ins Grundwasser verhindern helfen.

Auch im Sinne des Flächenrecyclings, des Vorrangs der Innenentwicklung und des Schutzes von natürlichen Bodenflächen vor Bebauung und damit irreparabler Bodenzerstörung sollte die Sanierung und bauliche Wiedernutzung der Fläche durch eine Anerkennung als Wald nicht noch behindert oder gar unterbunden werden. Die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes durch die Möglichkeit und Finanzierung einer Sanierung haben aus Sicht der beiden Verwaltungen in diesem Einzelfall gegenüber dem Belang des Waldschutzes Vorrang.

In dieser zweiten Fragestellung bzgl. der östlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches konnte im Abstimmungstermin kein Konsens zwischen der Forstbehörde und den Verwaltungen der Landeshauptstadt und des Regionalverbandes bzgl. der Einstufung als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes erzielt werden.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens hat diese Fragestellung allerdings keine Auswirkung auf die geplanten Darstellungen und die zugehörige Abwägung der betroffenen Belange.

Es wird empfohlen im weiteren Verfahrensverlauf, des parallel von der Stadt betriebenen Bebauungsplanverfahrens, eine Einigung mit der Forstbehörde zu erzielen (Abschichtung). Diese sollte insbesondere im Sinne einer baulichen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung der Konversionsfläche im Sinne der Innenentwicklung sein, die dann auch zu einer Sanierung der bestehenden Altlasten führen und somit zum Boden- und Grundwasserschutz beitragen kann.

Teil 2: Umweltbericht

Gliederung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1 Das Planvorhaben

1.1 Wichtigste Planungsziele

Planungsziel der FNP-Änderung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der Wohnbauflächen am Rastpfuhl in Malstatt. Somit können dort zusätzliche Wohnungen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs errichtet werden. Für den Bau und die Finanzierung der Wohnungen bestehen bereits konkrete Planungen.

1.2 Inhalte / Darstellungen des Plans

Das Vorhaben erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans durch Darstellung von "Wohnbaufläche" statt bisher "keine Darstellung". Bisher wurde die überplante Fläche als „weiße“, von der Darstellung im FNP ausgenommene Fläche gekennzeichnet. Ursache dafür waren die ungeklärten Vorbelastungen des Gebietes vor dem Hintergrund der ehemaligen Nutzung als Standort einer Teerfabrik (SARG). Der Flächennutzungsplan für die betroffene Fläche sollte erst nach der Durchführung von Untersuchungen aufgestellt werden, welche die Möglichkeiten zur Errichtung eines Wohngebietes klären.

1.3 Standorte, Art und Umfang des Bedarf an Grund und Boden

Lage und Größenordnung des Flächenbedarfs im Vergleich zu den umgebenden Nutzungen sind aus obiger Kartendarstellung ersichtlich. Das Vorhaben umfasst netto ca. 1,1 ha Fläche. Für die betroffene Fläche sieht die Landeshauptstadt Saarbrücken bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans vor.

2 Ziele Fachgesetze und Fachpläne

2.1 Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, -Objekte (FFH-Gebiete, FFH-Objekte) (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Europäische Vogelschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Naturschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Geschützte Landschaftsbestandteile (Infoquelle: Landschaftsplan)	keine vorhanden
Landschaftsschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Naturdenkmale (Infoquelle: Verordnungen des Regionalverbandes und der LHS Saarbrücken)	keine vorhanden
Biosphärenreservate (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Gesetzlich geschützte Biotope (Infoquelle: Offenlandbiotopkartierung III)	keine vorhanden
Lebensräume gemäß Anhang I FFH-Richtlinie (Infoquelle: Offenlandbiotopkartierung III)	keine vorhanden
Arten- und Biotopschutzprogramms Saarland (ABSP) (Infoquelle: Offenlandbiotopkartierung III)	keine vorhanden
Wasserschutzzonen (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Landschaftsplan Regionalverband Saarbrücken (Infoquelle: rvsbr.de)	Darstellung „Altstandort laut Kataster LFU“ durch Symbol, ansonsten keine Darstellungen
Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine Darstellung von Vorranggebieten, auch keine nachrichtliche oder sonstige Darstellungen
Landschaftsprogramm Saarland (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine programmbezogenen Darstellungen oder Maßnahmen im Bereich des Plangebietes

2.2 Art der Berücksichtigung der Ziele und Belange

Lediglich im Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird für das Plangebiet mit dem Hinweis auf einen Altstandort auf Umweltbelange hingewiesen, die es im Planverfahren zu berücksichtigen gilt. Dem Hinweis wird in der der Weise Rechnung getragen, als das im Vorfeld des geplanten Bauvorhabens vom Erdbaulaboratorium Saar ein Sanierungsplan für das Plangebiet erstellt worden ist. Darin werden die vom Altstandort (Teerfabrik SARG) ausgehenden möglichen Umweltgefahren analysiert und die Erfordernisse zur Sanierung des Plangebietes detailliert aufgezeigt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands sowie der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Schutzgüter	Situation	Erwartetes Konfliktpotential / Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	aktuell Plangebiet bereits weitgehend gerodet, zuvor lichte Gehölzjungwuchsfläche aus Pioniergehölzen wie Zitterpappel und Birke mit Übergang zu Vorwald, jeweils in Verbindung mit diversen ruderalen Stauden, an den Außenrändern, insbesondere im Süden angrenzend an Straße „Im Knappenroth“, gepflanzte Baumhecken aus Laubgehölzen, im Inneren durch starke Verdichtung der aufgeschütteten Flächen stellenweise Staunässe mit Binsen und Schilfrohrbeständen, diese jedoch keine geschützten Biotope	erhebliche Auswirkungen, Wegfall von Baumhecken, Vorwaldflächen und Gebüsch aus überwiegend heimischen Arten, jedoch dennoch nur von mäßiger vegetationskundlichem Wert wegen Standort auf aufgeschütteten, vorbelasteten Bodenmassen sowie durch ruderalen Einfluss, Wegfall des Lebensraums von gehölzgebundenen Vogel- und Kleintierarten, jedoch von keinen naturschutzfachlich wertvollen Arten, sondern von ubiquitären, störungsunempfindlichen Arten der Siedlungsrändern
Boden	vollständig, vom Menschen überprägter Boden, durch Abriss ehemaliger Gebäude mit anschließender Überdeckung mit tonig-lehmigen Erdmassen in der Ver-	keine erheblichen negativen Auswirkungen, stattdessen positive Auswirkungen, einerseits erwarteter Verlust von belebten Boden infolge der planerischen Vorbereitung der

	gangenheit, stellenweise Kontamination des Erdreichs mit Bauschutt, Kohlegrus, Koksaschen und Teerpechresten, die vereinzelt zu Belastungen mit PAK und auch Mineralölkohlenwasserstoffen geführt haben	Überbauung und Flächenversiegelung, andererseits fachgerechte Sanierung (gemäß Sanierungsplan) von belasteten, bereits stark anthropogen überprägten Bodenflächen im Zuge des Bauvorhabens
Wasser	keine Oberflächengewässer direkt betroffen, laut Sanierungsplan des Erdbaulaboratoriums Saar vereinzelt Staunässe im Plangebiet durch abgelagerte tonig-lehmige Erdmassen und geringe Durchlässigkeit des natürlichen Felsuntergrundes (Karbonfels), dadurch auch Eindringen von belastetem Sickerwasser ins Tiefengrundwasser unwahrscheinlich	keine erheblichen Auswirkungen, Reduzierung der Grundwassergefährdung durch Sanierung der belasteten Bodenbereiche sowie durch Bodenversiegelungen sowie Abdeckung des Plangebietes mit inerten Gefährdung des Plangebietes durch unterirdischen Sickerwasserzufluss aus der östlich benachbarten Hauptkontaminationsfläche, da Schichtwasser gemäß dem natürlichen Gefäll des Untergrundes nach Osten abfließt
Klima / Luft	gemäß Klimakarte des Regionalverbandes herrscht im Plangebiet aufgrund der lockeren Bebauung ein nur gering belastetes Siedlungsklimatop vor	keine erheblichen negativen Auswirkungen
Landschaft	Landschaftsstruktur weist keine besonders bemerkenswerten Merkmale im Hinblick auf Schönheit, Vielfalt, Eigenart auf, Plangebiet bereits von drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben	keine erheblichen Auswirkungen, Einfügung der neuen Wohnbebauung in Umgebung infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten
Kultur- und Sachgüter	keine Kulturgüter bekannt und auch keine Sachgüter außer den zukünftig	kein erheblicher Verlust von Sach- und Kulturgüter

	bebauungsfähigen Flächen	
Mensch	keine besondere Erholungsqualität wegen fehlender örtlicher Erholungsinfrastruktur, keine unmittelbare Auswirkung der Altlasten im Boden des Plangebietes auf die menschliche Gesundheit	keine erheblichen Auswirkungen, Positivwirkung durch Sanierung des Bodens im Zuge einer Bebauung gemäß Sanierungsplan
Wechselwirkungen	Wirkungspfad Boden-Grundwasser bedingt aufgrund der vorkommenden Bodenverunreinigungen eine Belastung des örtlichen Schichtwassers mit Schadstoffen, die laut Sanierungsplan jedoch örtlich gebunden bleibt, ansonsten keine außer landschaftsimmanente Wechselwirkungen bekannt	keine erheblichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten, Positivwirkung durch Sanierung des Bodens im Zuge einer Bebauung gemäß Sanierungsplan

Natur und Landschaft	Situation	Ausgleich
Eingriff nach Saarländischem Naturschutzgesetz (SNG)	Plangebiet bisher mit ungelenkter Gehölzsukzession auf aufgeschütteten, stellenweise belasteten Erdmassen, lichte Gebüsch- und junges Vorwaldstadium mit erhöhtem Anteil von Ruderalarten in der Krautschicht, vereinzelt Bodenverdichtung mit Binsen und Schilf im Stauwasserhorizont, Randbereiche mit gepflanzten Laubbaumhecken	kein Verlust von naturschutzfachlich wertvollen Biotopen, Gehölzverlust deshalb nicht zwangsläufig funktional, jedoch wertgleich auszugleichen (Ökopunktebilanzierung), mögliche Ausgleichsflächen im FNP als „Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ dargestellt

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgüter	Erwartetes Konfliktpotential / Auswirkungen	Maßnahmen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Gebüsch und jungen lichten Vorwaldstadium mit ruderaler Krautschicht, einzelnen Binsen und Schilfbeständen (Bodenverdichtung) sowie auch von angepflanzten Baumhecken auf vorbelasteten Erdmassen, jeweils nur mäßige naturschutzfachliche, keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte	Beschränkung des Flächenbedarfs auf das unbedingt notwendige Maß, fachgerechte Sanierung der vorbelasteten Bodenflächen, auch die, welche nicht überbaut werden und für Bewuchs erhalten bleiben, Erfordernis von externen Kompensationsmaßnahmen, dazu ausreichend Maßnahmenvorschläge im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vorhanden
Boden	kein besonderes Konfliktpotenzial, da ausschließlich bereits ehemals überbaute, vom Menschen durch Aufschüttung mit zum Teil belasteten Erdmassen aufgefüllte Flächen betroffen	fachgerechte Sanierung des Erdreichs gemäß Sanierungsplan im Zuge der Bauvorhabenumsetzung, gegebenenfalls zusätzliche Aufwertung der natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen im Bereich der Ausgleichsflächen durch Nutzungsextensivierung oder naturnahe Bepflanzungen
Wasser	kein Konfliktpotenzial, da Gefährdungen für das örtliche Schichtwasser durch Sanierung der bestehenden Bodenverunreinigungen im Zuge der Planumsetzung beseitigt werden, vernachlässigbare Auswirkungen auf Grundwasserbildung	fachgerechte Sanierung des Erdreichs gemäß Sanierungsplan im Zuge der Bauvorhabenumsetzung, Beschränkung des Flächenbedarfs und damit der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
Klima / Luft	keine erheblichen geländeklimatischen Auswirkungen durch beschränkten Gehölzflächenverlust, Erhaltung des bestehenden	keine geländeklimatischen Maßnahmen erforderlich

	gering belasteten Siedlungsklimatops im Gebiet zu erwarten	
Landschaft	unerhebliche, geringfügige Auswirkungen auf die Landschaft durch geringfügige Erweiterung des Siedlungsgefüges sowie den beschränkten Verlust von Gehölzbeständen mit der Funktion der Ortsrandeingrünung	im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzung von Maßnahmen zur Einbindung der neuen Gebäude in das Siedlungsgefüge, außerhalb des Plangebietes Erhaltung von Gehölzbeständen zur östlichen Ortsrandeingrünung des Rastpfuhls, auch bei einem zukünftigen weiteren östlichen Ausdehnung des Siedlungskörpers
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter,	keine Maßnahmen erforderlich
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen	keine Maßnahmen erforderlich
Wechselwirkungen	keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen	keine Maßnahmen erforderlich

Natur und Landschaft	Ausgleich	Maßnahmen
Eingriff nach Saarländischem Naturschutzgesetz (SNG)	in Abhängigkeit von der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich externer, wertgleicher Ausgleich des Verlustes von Gehölzbeständen auf vorbelasteten, vom Menschen stark überprägten Flächen erforderlich, kein funktionaler Ausgleich notwendig	Berechnung und Bilanzierung des Ausgleichserfordernisses sowie Festlegung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung, mögliche Ausgleichsflächen im FNP als „Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ dargestellt

3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens

Bei Durchführung der Planung ist unter Berücksichtigung der vorgestellten möglichen Maßnahmen mit den oben vorgestellten Auswirkungen zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung wird die betroffene Fläche wohl weiterhin der un gelenkten Gehölzsukzession überlassen bleiben und später vielleicht auch einmal waldbwirtschaftlich genutzt werden. Allerdings werden in diesem Fall auch die Festgestellten örtlichen Verunreinigung in den aufgeschütteten Erdmassen verbleiben, da die im Falle einer Bebauung vorgesehene fachliche Sanierung des Plangebietes (gemäß vorliegendem Sanierungsplan) nicht durchgeführt werden wird, da ein finanzieller Anreiz dazu fehlt. Zudem ist damit zu rechnen, dass bei Nichtdurchführung der Planung an anderer Stelle die erforderlichen neuen Wohnbauflächen entstehen werden, die gegebenenfalls bei Inanspruchnahme bisher nicht einmal bereits bebauter Bodenflächen mit höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein werden.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bilanzierung)

Die Erschließung des Plangebietes als Wohngebiet ist insbesondere für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die es auszugleichen gilt. Der Ausgleichsbedarf für den Verlust von Gehölzbeständen ist jedoch vergleichsweise mäßig zu bewerten, da es sich um teilweise ruderalisierte Vegetationsbestände auf aufgeschütteten, zum Teil belasteten, nicht natürlichen Bodenflächen handelt, die zuvor bereits einmal bebaut waren. Die Auswirkungen der Planung auf die übrigen Natur- und Sachgüter sind vernachlässigbar gering. Für die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) ist das Planvorhaben sogar mit positiven Auswirkungen verbunden, da im Zuge einer Bebauung des Gebietes die vorkommenden, stellenweise belasteten Erdablagerungen gemäß einem bereits vorliegenden Sanierungsplan saniert werden. Dadurch werden Gefährdungen für die örtlichen Schichtwasserabflüsse und Bodenverunreinigungen behoben, wenngleich durch die Bebauung selbst auch neue Bodenversiegelungen entstehen. Diese beschränken sich jedoch auf bereits ehemals bebaute und dadurch zerstörte, heute nicht mehr natürliche Bodenflächen. Die geplanten erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt können durch in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegende Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich vollständig ausgeglichen werden. Funktionale Ausgleichsmaßnahmen werden dabei nicht erforderlich. Mögliche Kompensationsmaßnahmen werden im Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ dargestellt.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsalternativen sind im Zuge des vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens nicht geprüft worden. Dies ergab sich aus mehreren Ursachen. Die betroffene Fläche war bisher im Flächennutzungsplan ohne Darstellung, da erst durch Untersuchungen geklärt werden sollte, ob die als Altstandort bekannte Flächen bezüglich zu erwartender Bodenverunreinigungen durch die ehemalige Nutzung als Teerfabrik überhaupt wieder bebaut werden kann. Durch aktuelle neue Untersuchungen (Sanierungsplan des Erdbaulaboratoriums Saar) konnte diese Frage nun positiv bewertet werden. Dabei wurde auch geklärt, dass die ausgewählte, an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche der ehemaligen Teerfabrik die geringsten Bodenverunreinigungen aufweist und deshalb nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten am einfachsten zu sanieren und wieder zu bebauen ist. Eine Bebauung anderer Teile der ehemaligen Fabrikgeländefläche wäre auch aus städtebaulichen Gründen wenig sinnvoll, da dadurch der Siedlungskörper unnötig

aufgeweitet würde und dem Ziel einer kompakten, Flächen sparenden Siedlungsform zuwiderlaufen würde. Für die Wahl der Wohnbaufläche sprechen auch Gründe des Natur und Landschaftsschutzes. Durch die Wiederverwertung ehemals bereits bebauter Flächen ohne natürliche Bodenvorkommen kann die bauliche Inanspruchnahme bisher nicht oder wenig beeinträchtigt Bodenflächen verhindert werden. Zudem wird es im Vorfeld des Flächenrecyclings zu einer Sanierung der stellenweise belasteten örtlichen Erdauffüllungen kommen, was ohne erneute Bebauung nicht geschehen würde.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren in der Umweltprüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Die umweltrelevanten Schutz- und Sachgüter sind in der Umweltprüfung verbal-argumentativ analysiert und bewertet worden. Die Sachkenntnisse über die örtlichen Verhältnisse sind hinreichend bekannt, auch aufgrund eines aktuellen Sanierungsplans für das von Altlasten betroffene Gebiet sowie aufgrund eines bereits in Teilen vorliegenden Umweltberichtes für die verbindliche Bauleitplanung, der eine floristische und biototypbezogene Geländeerfassung des Plangebietes umfasst. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse liegen deshalb nicht vor.

4.2 Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen sind gemäß dem vorliegenden Sanierungsplan des Erbaulaboratoriums Saar während der Erdarbeiten zur Vorhabenumsetzung erforderlich. Demnach sind Erdarbeiten von einem nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen für Bodensanierungen zu betreuen und zu dokumentieren, um gegebenenfalls bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbewegungen dies von ihm separieren, beproben und analysieren zu lassen. Zudem können weitere Überwachungsmaßnahmen noch im Zuge der verbindlichen Festlegung der noch unbekanntem Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Dies ist jedoch nicht zwangsläufig notwendig, da grundsätzlich keine funktionalen, naturschutzfachlich aufwändigen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche auf einer Fläche, für die der Flächennutzungsplan bisher keine Zielaussage getroffen hat. Ursache dafür war die ungeklärte Sachlage, ob auf der ehemals einmal mit einer Teerfabrik bebauten und dadurch bereits vorbelasteten Flächen unter umwelt- und gesundheitsschutztechnischen Gründen eine Wiedernutzung als Wohnbaufläche überhaupt möglich ist. Nachdem diese Frage mittlerweile durch umfangreiche Bodenuntersuchungen und einen aktuellen Sanierungsplan eindeutig geklärt ist und auch ein Investor für die Errichtung der benötigten Wohnungen bereit steht, ist die Änderung des Flächennutzungsplans in dieser Sache eine sinnvolle Planungsmaßnahme.

Die Untersuchung der Ziele der Fachgesetze und Fachpläne hat ergeben, dass im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung keine Schutzgebiete, Biotope, sonstige Dinge oder Planungsziele existieren, die der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen könnten.

Für die allermeisten Schutz- und Sachgüter sind infolge der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies hat die Analyse der für die Umwelt und für den

Menschen relevanten Schutz- und Sachgüter in Bezug auf die Bestandsituation und die Planung gezeigt. Lediglich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ist die Erschließung des Plangebietes als Wohngebiet mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, da bestehende Gehölzflächen aus spontan entstandenen Gebüsch und lichten jungen Vorwaldflächen sowie angepflanzte Baumhecken gerodet werden müssen. Allerdings sind diese Biotop nur von mäßiger naturschutzfachlicher Wertigkeit, da sie überwiegend ruderalisiert sind und auf aufgeschütteten, stellenweise belasteten Erdmassen innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes einer vor Jahrzehnten abgerissenen Teerfabrik wachsen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) ist das Planvorhaben mit positiven Auswirkungen verbunden, da im Zuge einer Bebauung des Gebietes die vorkommenden, stellenweise belasteten Erdablagerungen gemäß einem bereits vorliegenden Sanierungsplan saniert werden. Dadurch werden Bodenverunreinigungen und Gefährdungen für die örtlichen Schichtwasserabflüsse behoben, wenngleich durch die Bebauung selbst auch neue Bodenversiegelungen entstehen. Diese beschränken sich jedoch auf bereits durch Aufschüttungen und ehemalige Bebauung überprägte Fläche, die keinen natürlichen Boden mehr aufweisen. Die Planung ist somit im Sinne eines Flächenrecyclings Planungsalternativen auf natürlichen Böden grundsätzlich vorzuziehen.

Der durch den Gehölzbestandsverlust entstehende mäßige Eingriff in Natur und Landschaft ist durch in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Funktionale Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Geeignete beispielhafte Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben werden im Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken als „Fläche für Maßnahmen zur Biotopentwicklung“ dargestellt.