

# Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Eppelborn, Ortsteil Wiesbach

14.12.2021, Satzung

KERN  
PLAN

# Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach

## Im Auftrag:

Herr Klaus Müller  
Landstuhlstraße 17  
66571 Eppelborn-Wiesbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Eppelborn

Gemeinde Eppelborn  
Rathausstraße 27  
66571 Eppelborn

Stand: 14.12.2021, Satzung

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN

# INHALT

|  |    |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung           | 4  |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen                       | 6  |
| Das Projekt  | 12 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 14 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung             | 16 |
| Anhang   | 18 |

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Landstuhlstraße in der Gemeinde Eppelborn, Ortsteil Wiesbach, soll an der Zufahrt zum Sportplatz Wiesbach eine Garagenanlage errichtet werden. Diese soll einer vorhandenen Wohnnutzung dienen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den angrenzenden Sportplatz, die Tennisplätze sowie durch die angrenzende Wohnbebauung der Landstuhlstraße geprägt.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die, von der Landstuhlstraße abzweigende, Zufahrt zum Sportplatz grundsätzlich gesichert.

Für das Plangebiet und die umliegenden Wohnflächen existieren keine Bebauungspläne. Die Fläche ist aktuell planungsrechtlich nicht eindeutig dem Innenbereich nach § 34 BauGB sondern teilweise dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Fläche befindet sich aber im vorhandenen Siedlungsbereich und die äußeren Grenzen werden auch nicht weiter in den Außenbereich erweitert.

Dementsprechend hat die Gemeinde Eppelborn nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 760 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Siedlungsbereich, Nachnutzung einer be-

reits genutzten Fläche). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene formelle Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 760 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BlmSchG zu beachten sind.

Die in § 13a BauGB festgelegten Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppelborn stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgesetz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst bzw. befindet sich ohnehin gerade in der Neuaufstellung.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde Eppelborn vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bleiben hingegen rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



Blick aus südwestlicher Richtung auf die vorhandene Erschließung des Plangebietes und die bestehenden Wohngebäude im direkten Umfeld (Plangebiet zentral im Vordergrund zu sehen)



Blick in das Plangebiet von der Zufahrt zum Sportplatz aus (im Hintergrund die angrenzende Wohnbebauung der Landstuhlstraße)

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

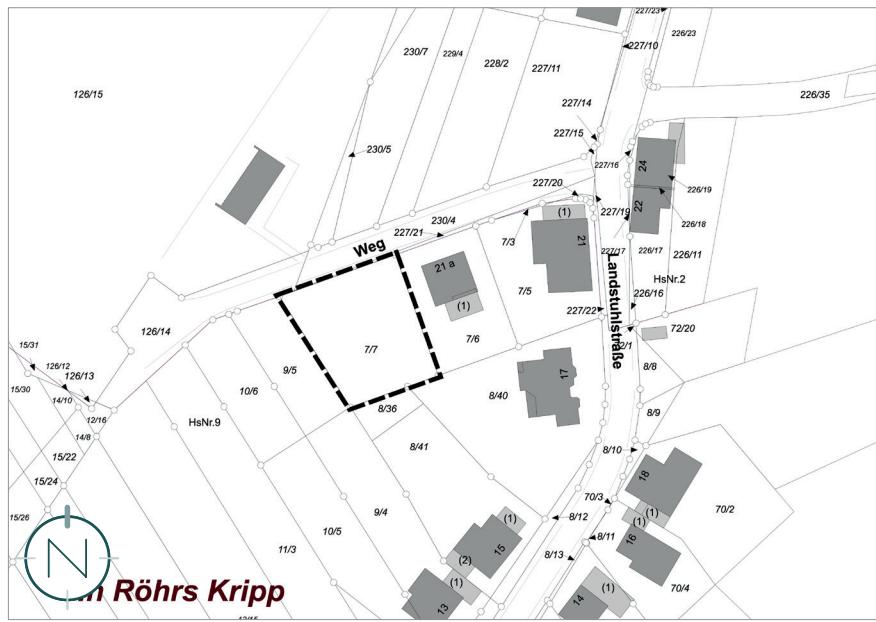
## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wiesbach in der Gemeinde Eppelborn. Es liegt südlich der Zufahrt zum Sportplatz Wiesbach innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Plangebiet grenzt dort unmittelbar an die Wohnbebauung der Landstuhlstraße und das Sportgelände an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Zufahrt zum Sportplatz Wiesbach und das dahinterliegende Sportgelände,
- im Osten und Süden durch die Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Landstuhlstraße
- im Westen durch eine Grün- und Freifläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträger sind gleichzeitig auch Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter der Flächen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine größtenteils geschotterte Fläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen.

Die Umgebung ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten). Nördlich und westlich befinden sich zudem die Sportanlagen des Tennisclubs und des Fußballvereins. Da Garagen gem. § 12 BauNVO in Wohngebieten zulässig sind, fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Umgebung ein.



Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Plangebiet und die vorhandenen Grünstrukturen

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Lediglich am äußersten östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde mittels Abgrabungen eine Geländekante geschaffen. Am westlichen Rand befindet sich ebenfalls eine Geländekante zum Nachbargrundstück. Der Bereich der vom eigentlichen Bauvorhaben betroffen ist, ist eben. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan in irgendeiner Weise durch die vorherrschende Topografie beeinflusst wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Zufahrt zum Sportplatz Wiesbach, welche von der Landstuhlstraße abzweigt erschlossen. Im weiteren Verlauf ist das Plangebiet über die Hauptstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an die Bundesautobahn A1 (AS 142 Illingen) ist nur etwa 3 km entfernt. Die Verkehrsanbindung ist somit ebenfalls gesichert.

Es bedarf keiner weiteren Erschließungsanlagen zur Realisierung des Vorhabens.

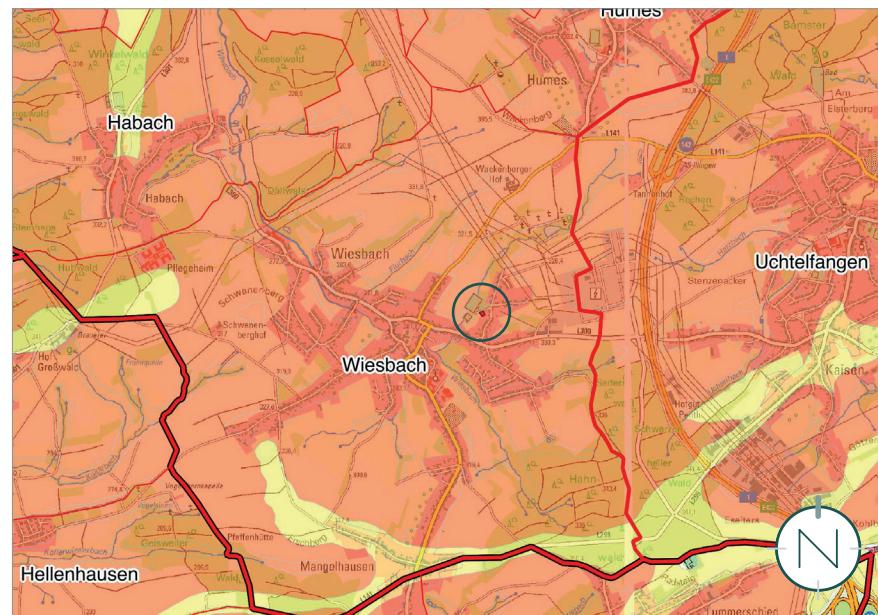
## Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Eine Erschließung durch den Abwasserzweckverband Eppelborn (AWZE) wird nicht erfolgen. Das Grundstück kann mit einem privaten Abwasserkanal an die Kanalhaltung 8545 angeschlossen werden. Die Leitungsrechte für die betroffenen Grundstücksparzellen sind im Grundbuch zu sichern. Die Herstellungskosten der Abwasserleitung sind vollständig vom Bauherrn zu tragen. Da es sich hierbei dann um einen privaten Abwasserkanal handeln würde, ist der AWZE nicht in der Unterhaltungspflicht.

Ein Trennsystem liegt, auch in der näheren Umgebung des Plangebiets, nicht vor.

Der nächstgelegene Vorfluter (Wallenbornbach) liegt ca. 100 m westlich des Plangebiets. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Wassermengen - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters, der Eigentumsverhältnisse sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden privaten Abwasserkanal übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 05.03.2021).

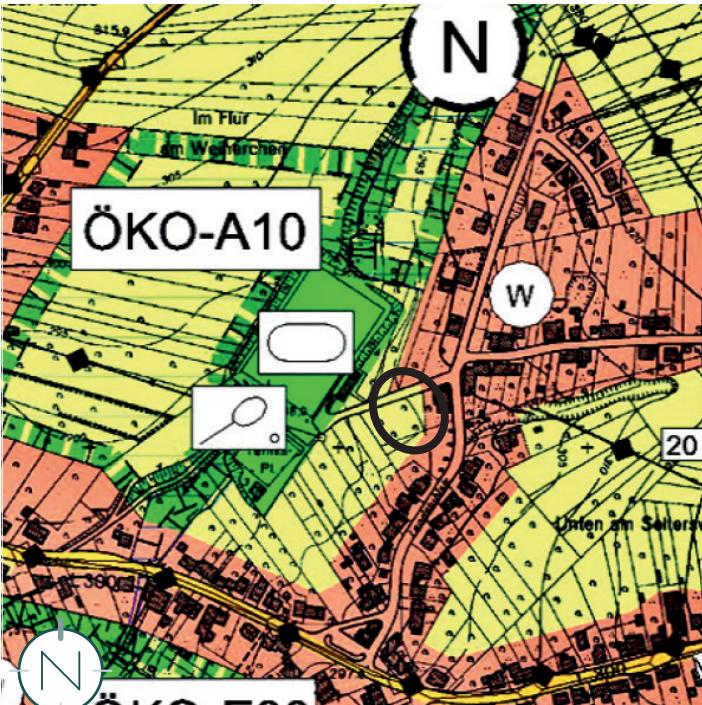


## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| Kriterium   | Beschreibung  |
|---|---|
| <b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>   |   |
| Zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse  | Nahbereich des Grundzentrums Eppelborn, Lage an Siedlungsachse 2. Ordnung   |
| Vorranggebiete  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorranggebiet Landwirtschaft ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes</li> <li>• Vorranggebiet Naturschutz ca. 110 m nördlich des Plangebietes</li> <li>• Vorranggebiet Gewerbe ca. 350 m östlich des Plangebietes</li> <li>• Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>  |
| Zu beachtende Ziele und Grundsätze  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen</li> <li>• (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale</li> <li>• (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich</li> <li>• Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul> |
| <b>Landschaftsprogramm</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vogelschutzgebiete ca. 110 m nördlich des Plangebietes</li> <li>• Darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>• Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>  |
| <b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>  |   |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-Gebiet ca. 110 m nördlich</li> <li>• Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>  |
| Regionalpark  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines Projektraumes (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)</li> </ul>  |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> <li>• Naturschutzgebiet ca. 110 m nördlich des Plangebietes</li> <li>• Vogelschutzgebiet ca. 110 m nördlich des Plangebietes</li> <li>• ABSP-Fläche von örtlicher Bedeutung ca. 110 m nördlich des Plangebietes</li> <li>• Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>                                 |
| Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>   |

| Kriterium   | Beschreibung  |
|---|---|
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG   | Nicht betroffen   |
| Informelle Fachplanungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</li> <li>Einträge des ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) belegen innerhalb des 1 km-Radius um die Planungsfläche lediglich einzelne Nachweise von noch relativ häufigen oder expandierenden Libellenarten (Anax parthenope, Lestes sponsa, Libellula fulva, Nachweise B. Trockur 2011)</li> <li>Keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen</li> <li>Kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen</li> </ul>   |
| <b>Allgemeiner Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>  |   |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)  | Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.   |
| <b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>   |   |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p> | <p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geplant ist die Anlage einer Garage, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen</li> <li>Hierfür ist bereits das Schotterplanum hergestellt, auf dem Anhänger, Container, kleinere Baumaschinen und sonstige Gegenstände abgestellt sind</li> <li>Die ebenfalls in den Geltungsbereich eingeschlossenen Randbereiche bestehen aus Zierrasen (mit Blumenrabatten) und grenzständigen Thuja-Zierhecken unterschiedlichen Alters</li> <li>Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine junge Zier-/Beerengehölzpflanzung und ein Holzlager</li> <li>Damit besteht das gesamte Areal ausschließlich aus anthropogenen Biotopstrukturen</li> <li>Die nordwestliche Ecke des Grundstücks markiert ein mittelalter, vitaler Birnbaum</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb der Ortslage von Wiesbach unmittelbar gegenüber dem Sportplatz und Tennisanlage</li> <li>Im Spielbetrieb daher entsprechende Lärm - und Störisposition</li> <li>Planungsfläche zur Hälfte geschottert</li> </ul> |

| Kriterium | Beschreibung   |
|-----------|--|
|           | <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschließlich anthropogene Biotope</li> <li>• Mit wertgebenden Arten ist aufgrund der Lage, der Störungen, vor allem jedoch wegen der Biotopausstattung (Schotterplanum, Zierrasen und Thuja-Hecken) grundsätzlich nicht zu rechnen</li> <li>• Auf der Fläche bieten eventuell die Thuja-Hecken, Ziersträucher und der Birnbaum sehr begrenzte Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibüter, zu erwarten sind lediglich die häufigen siedlungsholden Arten (z.B. Amsel, Grünfink, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke)</li> <li>• Der vitale Birnbaum weist keine Höhlenstrukturen oder quartiertaugliche tieffrissige Spalten oder abstehende Rindenplatten auf</li> <li>• Darüber hinaus bestehen auf der Fläche keine weiteren Brutmöglichkeiten für Vögel oder gehölzgebundene Quartierpotenziale für Fledermäuse</li> <li>• Gem. dem Orthophoto aus dem Jahr 2017 war die Fläche vormals als Zierrasen angelegt und damit betreffend die Biotop-/Habitatausstattung kaum höher einzustufen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das bestehende Schotterplanum markiert den Standort der geplanten Garage</li> <li>• Weitere bauliche Maßnahmen sind nicht geplant, es ist nicht mit Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu rechnen (z.B. im Fall von Bruthöhlen mit Nistplatztradition und/oder ggf. populationsspezifischer Relevanz); sollten die Thuja-Hecken, die rückwärtigen Ziergehölze oder der Birnbaum entfernt werden, dann sind hierbei selbstredend die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zu beachten</li> <li>• Darüber hinaus dürfte der komplette Geltungsbereich sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als Teillebensraum zur Nahrungssuche frequentiert werden; bei den Vögeln ist lediglich mit den i.d.R. häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, also den typischen o.g. „Gartenvögeln“</li> <li>• Bei den Fledermäusen ist ebenfalls mit den typischen Siedlungsarten zu rechnen, v.a. der Zwergh- und Breitflügelfledermaus; eine besondere Qualität der Fläche als Jagdraum lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld nicht ausmachen</li> <li>• Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitatem“, fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden</li> <li>• Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten</li> <li>• Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul> |

| Kriterium                      | Beschreibung   |
|--------------------------------|--|
| <b>Geltendes Planungsrecht</b> | <p>Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung als Fläche für Landwirtschaft (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Eppelborn)</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt</li> <li>• Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB anzupassen, bzw. befindet sich in Neuaufstellung</li> </ul>  |
| Bebauungsplan                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan</li> </ul>  |

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung der Fläche an die Gemeinde Eppelborn herangetreten. Geplant ist die Errichtung einer Garagenanlage mit drei Zufahrtstoren auf einer Gesamtfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude. Nördlich angrenzend befindet sich die Sportstätte des örtlichen Fußballvereins.

Dem Plangebiet selbst ist aktuell keine eindeutige Nutzung zugewiesen. Es handelt sich um Frei- bzw. Grünflächen, die teilweise bereits als Stellplatzfläche genutzt wird.

Dementsprechend dient das Planvorhaben der Entwicklung einer bislang untergenutzten Potenzialfläche sowie der sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbestandes.

Die vorgesehene Nutzung als Garagenanlage fügt sich in die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung ein. Lärmbelastungen durch die nahegelegenen Sportstätte sind zeitweise vorhanden, weswegen eine andere Nutzung (z.B. Wohnnutzung) des Grundstücks nicht in Frage kommt.

Generell bestehen keine Hinweise bezüglich nachteiliger Auswirkungen von der Planung auf die Umgebungs Nutzung und umgekehrt, da Garagen und Stellplätze in alle Baugebiete gehören.

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die bereits

vorhandene Bebauung und Anbindung zur Landstuhlstraße sichergestellt.

Der Vorhabenträger ist gleichzeitig auch Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter der betroffenen Flächen. Dementsprechend ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann infolgedessen entfallen.

## Städtebauliche Konzeption

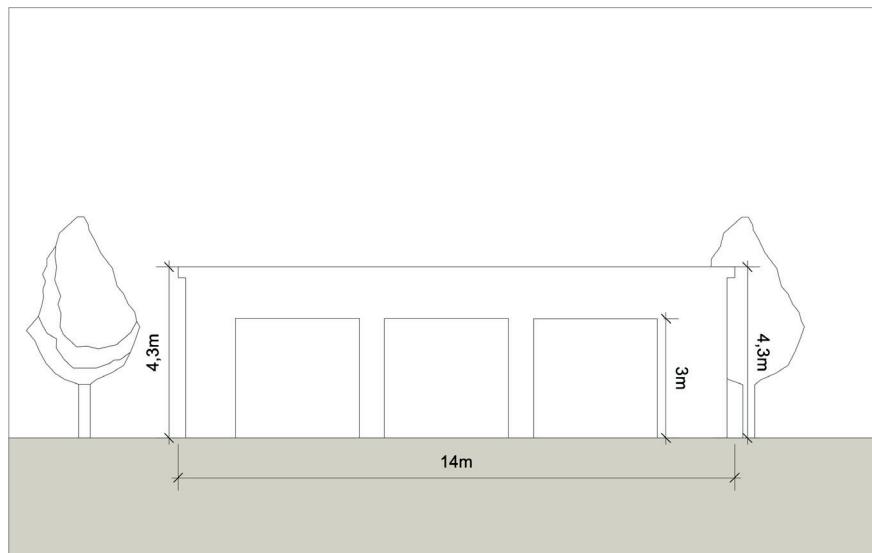
Gegenstand des Bauvorhabens auf der bislang unbebauten Freifläche in der Landstuhlstraße (Zufahrt zum Sportplatz Wiesbach) ist die Errichtung eines Garagengebäudes.



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: Klaus Müller, Eppelborn; ohne Maßstab; Stand: 23.09.2021; Bearbeitung Kernplan

Die vorgesehene Bebauung konzentriert sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs und beläuft sich insgesamt auf eine Grundfläche von rund 110 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen weiterhin die erforderliche Zuwegung sowie weitere Stellplatzflächen.

Die übrigen, nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen entsprechend als private Grünflächen angelegt werden.



Ansicht (Westen); Quelle: Klaus Müller, Eppelborn; ohne Maßstab; Stand: 08.06.2021; Bearbeitung Kernplan

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung - Stellplätze und Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Garagengebäudes mit vorgelagerten Stellplätzen.

Hierzu wird im Plangebiet die Nutzungsart „Stellplätze und Garagen“ festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar sind (z.B. Zufahrten und Nebenanlagen).

Die weitere Umgebung entspricht im Osten und Süden einem Allgemeinen Wohngebiet. Sie dient überwiegend dem Wohnen sowie Nutzungen, die das Wohnen nicht wesent-

lich stören. Im Norden befindet sich eine Sportstätte, von welcher zeitweise Lärmbelastungen ausgehen. Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen stellt somit, mit Ausnahme der aktuellen Nutzung, die einzige mögliche Nutzung auf diesem Grundstück dar sowie die sinnvolle Ergänzung des Wohnbestandes auf innerörtlichen Potenzialflächen.

Es ist nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld ist somit gewahrt.

Gem. § 12 BauNVO ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dieser Art und Weise in allen Baugebieten zulässig.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 orientiert sich am vorhanden städtebaulichen Konzept und ermöglicht eine optimale Auslastung des Grundstücks und lässt gleichzeitig ausreichend Freiflächen für eine angemessene Begrünung des Grundstücks. Zudem sind alle Flächen zwar auf die GRZ anzurechnen, werden aber nicht voll versiegelt.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen. Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten, wie z.B. Photovoltaikmodule, überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage und der Nutzung erneuerbarer Energien.

## Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zum Ausgleich des Eingriffs wird entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze als optischer Abschluss eine zweizeilige Hecke aus heimischen Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Blutroter Hartriegel, Schwarz- und/oder Weißdorn) angepflanzt. Da die Fläche an den Außenbereich grenzt, sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gem. Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

## Erhaltung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der Obstbaum an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks soll bestehen bleiben und wird zum Erhalt festgesetzt.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung sind die Festsetzungen zu beachten.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentcheidung. Hier setzt die Kommune 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“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

## Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Da-seins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einrächtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 760 m<sup>2</sup>. Es befindet sich am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist von Wohngebäuden und Sportstätten umgeben.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Garagenanlage hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann.

Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen. Potenzielle negative Auswirkungen durch den Betrieb der angrenzenden Sportstätte können aufgrund der lärmunempfindlichen Nutzung als Garage und Stellplätze ausgeschlossen werden. Zudem wird das direkte Umfeld der Sportstätte bereits zu Wohnzwecken genutzt. Stellplätze und Garagen sind in Wohngebieten üblicherweise zulässig.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres sehr geringen Umfangs und dem Einfügen in die Topografie und die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünfti-

gen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche am Rand des Siedlungskörpers. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll ergänzt. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der näheren Umgebung vorherrschenden Bau- und Nutzungsstruktur. Ein harmonisches Einfügen in den Siedlungsbestand und das vorherrschende Ortsbild ist dementsprechend sichergestellt.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang untergenutzte Freifläche. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung innerhalb des Siedlungsbereiches, einschließlich privater Gartenflächen, an und ist darüber hinaus bereits teilweise eingezäunt.

Dementsprechend besteht bereits eine eindeutige anthropogene Prägung bzw. Vorbelastung. Mit Blick auf die unmittelbar angrenzende Sportstätte kann es zudem zu einer erhöhten Lärmdisposition in unregelmäßigen Abständen kommen. Durchgangsverkehr besteht aufgrund der Erschließungssituation nicht.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen weist der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Es sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Generell verfügt der Geltungsbereich aktuell über eine eher geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen. Hinsichtlich Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt weist der Geltungsbereich, unter anderem aufgrund der bereits stattfindenden Nutzung als Stellplatz- und Gartenfläche, bereits Beeinträchtigungen auf. Das Gebiet verfügt dementsprechend über keine naturschutzfachlichen oder ökologischen Funktionen von besonderer Bedeutung. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefähr-

deten Biototypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können insgesamt ausgeschlossen werden.

Als Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs wird entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine zweizeilige Hecke aus heimischen Arten angepflanzt. Damit kann das Bilanzdefizit durch Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Im Übrigen gelten gemäß § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Der ruhende Verkehr aus der Umgebung wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert und konzentriert.

### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und sind im Zuge der vorliegenden Planung ggf. herzustellen.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimas und Belange des Hochwasserschutzes**

Aufgrund des sehr geringen Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregeneignissen in den Plan mit aufgenommen worden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

### **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.

### **Argumente gegen die Verabschiebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

### **Fazit**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Eppelborn zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Ordnung des ruhenden Verkehrs der angrenzenden Wohnnutzung
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist grundsätzlich vorhanden)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

# Anhang

Garagenanlage zum Sportplatz Wiesbach  
Gemeinde Eppelborn, OT Wiesbach  
**Bilanzierung**



**Tab. 1: Bewertungsblock A**

| Lfd.<br>Nr. | Klartext    | Erfassungseinheit |                                 | Biotop-<br>wert | Bewertungsblock A |    |                                    | Maturität              | ZTW A |
|-------------|-------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|----|------------------------------------|------------------------|-------|
|             |             | Nr.               | "Rote Liste"-<br>Arten Pflanzen |                 | I                 | II | III                                |                        |       |
| 1           | Thuja-Hecke | 3.5.2             | 4                               |                 |                   |    | "Rote<br>Liste"-<br>Arten<br>Tiere |                        |       |
| 2           | Zierrasen   | 3.5.1             | 3                               |                 |                   |    | Liste "Arten<br>Tiere"             | Schichten-<br>struktur |       |

**Tab. 2: Bewertungsblock B**

| Lfd.<br>Nr. | Klartext    | Erfassungseinheit |                                 | Biotop-<br>wert | Bewertungsblock B |    |                                    | ZTW B |
|-------------|-------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|----|------------------------------------|-------|
|             |             | Nr.               | "Rote Liste"-<br>Arten Pflanzen |                 | I                 | II | III                                |       |
| 1           | Thuja-Hecke | 3.5.2             | 4                               |                 |                   |    | "Rote<br>Liste"-<br>Arten<br>Tiere |       |
| 2           | Zierrasen   | 3.5.1             | 3                               |                 |                   |    | Liste "Arten<br>Tiere"             |       |

**Tab. 3: Bewertung des Ist-Zustands**

| Lfd.<br>Nr.   | Erfassungseinheit | Biotopwert | Zustands-(teil)wert | Biotop-<br>wert x<br>ZW | Flächenwert<br>(qm) | Ökologischer Wert | Bewertungs-<br>faktor | Ökologischer Wert |
|---------------|-------------------|------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|               |                   |            |                     |                         |                     |                   |                       |                   |
| 1             | Thuja-Hecke       | 4          | Fixwert             | 4,0                     | 60                  | 240               | 1                     | 240               |
| 2             | Zierrasen         | 3          | Fixwert             | 3,0                     | 702                 | 2.106             | 1                     | 2.106             |
| <b>Summe:</b> |                   |            |                     |                         | <b>762</b>          | <b>2.346</b>      |                       | <b>2.346</b>      |

## Gesamtbilanz

Für den Geltungsbereich wird das rechtlich zulässige Höchstmaß von bis zu 0,6 zu Grunde gelegt. Die nicht befestigten und überbauten Flächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, wobei der Bebauungsplan hier keine näheren Angaben macht. In der Bilanz wird hier die Einheit 3.4 (Garten) gem. Leitfaden Eingriffsbilanz<sup>1</sup> angesetzt.

Um das durch die Überbauung verbleibende Defizit zu kompensieren, wird festgesetzt, dass entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze, auch als optischer Abschluss zum Außenbereich, eine zweizeilige (dann räumlich versetzt gepflanzte) Hecke aus heimischen Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Blutroter Hartriegel, Schwarz- und/oder Weißdorn) angepflanzt wird (Pflanzabstand: 1 m, Pflanzqualität: 2xv Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm). Da die Fläche an den Außenbereich grenzt, sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" gem. Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Der Obstbaum an der nordöstlichen Ecke des Grundstücks bleibt bestehen und geht nicht in die Bilanz ein. Sein oder gleichwertiger Ersatz ist auch gem. der Anpflanzungsverpflichtung im B\_Plan gesichert.

### Zusammenstellung Planung:

| Planung          | Erfassungseinheit<br>Leitfaden (Nr.) | Flächenwert<br>[m <sup>2</sup> ] | Planungswert    | Bilanzwert<br>Planung [ÖW] |
|------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------------------|
| versiegelt (60%) | versiegelt (3.1)                     | 459                              | 0               | 0                          |
| Rest (40 %)      | Garten (3.4)                         | 203                              | 6               | 1.218                      |
|                  | Hecke (2.10)                         | 100 <sup>2</sup>                 | 15 <sup>3</sup> | 1.500                      |
| Summe:           |                                      | 762                              |                 | 2.718                      |

Damit kann das Bilanzdefizit (auch aufgrund der geringen Ausgangswerte) durch Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.



Abb. 3: Lage der geplanten Hecke; Orthophoto 2020 (Quelle: GeoPortal, Geobasisdaten © LVGL GDZ)

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt des Saarlandes, Hrsg. (2001): Methode zur Erfassung des Eingriffs, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos - Leitfaden Eingriffsbewertung, 3., überarb. Aufl., Saarbrücken

<sup>2</sup> gerechnet mit 2m Breite

<sup>3</sup> Abwertung um 2 gegenüber Standardplanungswert wegen räumlicher Lage und benachbarter Sportanlage