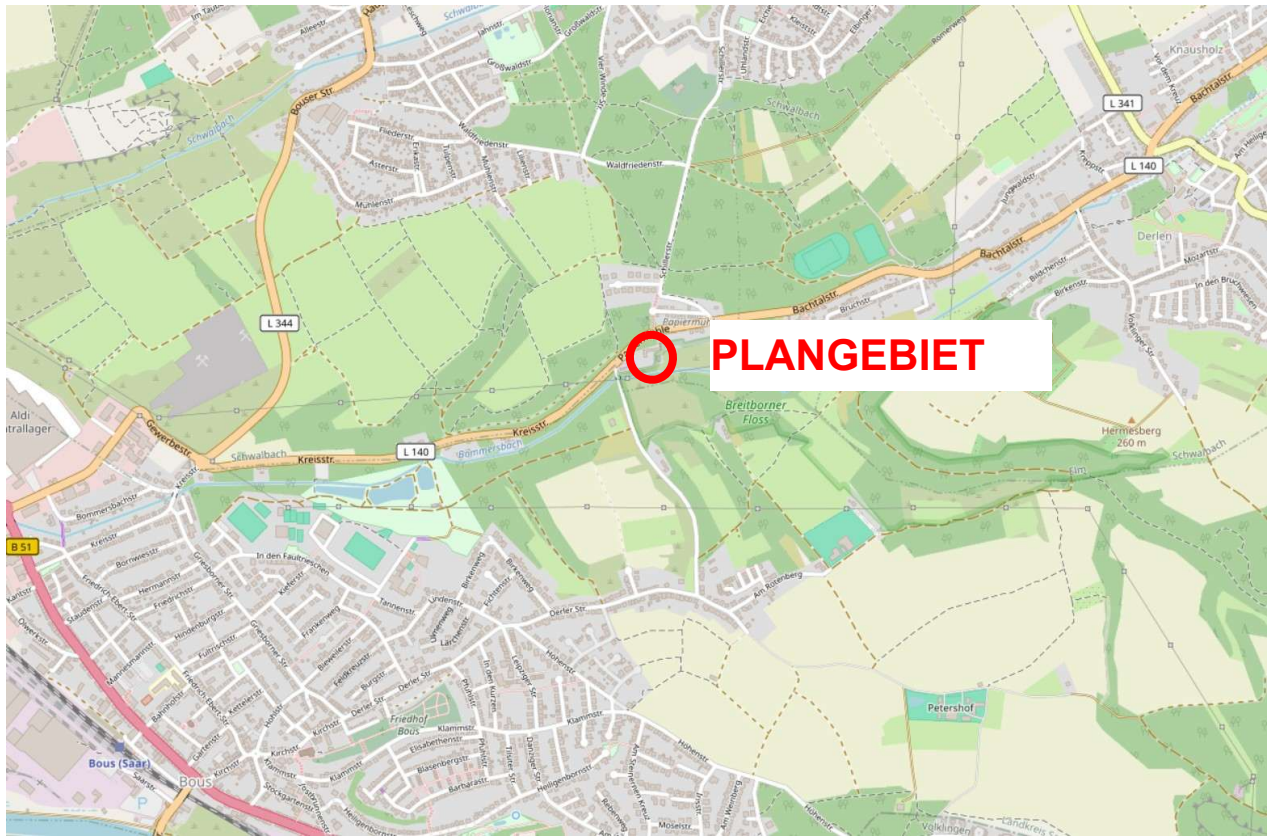


GEMEINDE SCHWALBACH

Bebauungsplan „Papiermühle“



Quelle: openstreetmap, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB

Bearbeitung
für die Gemeinde Schwalbach
Völklingen, im Juli 2026



1. VORBEMERKUNG/ ZIELE DER PLANUNG

*Vorbemerkung/
Aufstellung*

Der Rat der Gemeinde Schwalbach hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Papiermühle“ gefasst.

*Ziel und Anlass
der Planung*

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Papiermühle. Das bestehende Gebäude steht unter Denkmalschutz und wird in die Planung integriert. Daneben sollen drei weitere Gebäude mit Wohnungen entstehen.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, das bedeutet, dass alle Nutzungen gemäß Nutzungskatalog zulässig sind.

Durch die vorliegende Planung kann die Gemeinde Schwalbach einerseits ihrer Daseinsvorsorge nachkommen, Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, zum anderen wird ein bestehender Leerstand beseitigt. Das denkmalgeschützte Gebäude, das derzeit stark vom Verfall bedroht ist, wird im Zuge der Planung gemäß den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben saniert.

Im Jahr 2013 wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren angestrebt, das jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht bis zum Ende fortgeführt wurde. Zwischenzeitlich hat der Investor gewechselt, so dass durch nun vorliegende Planung erneut eine Entwicklung des Gebietes mit Wohnbauflächen angestrebt wird.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

*Rechtliche
Grundlagen*

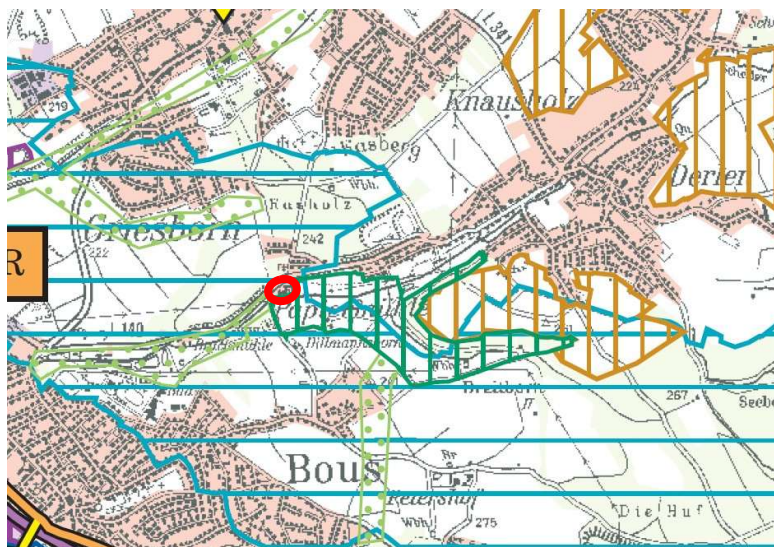
Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 trifft für das Plangebiet die Darstellung Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, ferner liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz.

Südlich und östlich angrenzend schließt ein Vorranggebiet für Naturschutz an.



Quelle: LEP Umwelt, ohne Maßstab, genordet

LEP Siedlung

Gemäß Landesentwicklungsplan Siedlung wird Schwalbach als nicht achsengebundenes Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde gehört zur dicht besiedelten Kernzone des Verdichtungsraumes. Entsprechend dieser Vorgaben wird im LEP Siedlung der Wohnungsbaubedarf für die Gemeinden festgelegt.

Schwalbach stehen als Grundzentrum 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu. Am 09.06.2026 hatte der Ortsteil Schwalbach 7.998 Einwohner. Ausgehend von dieser Einwohnerzahl ergibt sich bis ins Jahr 2041 zunächst folgender Wohnungsbaubedarf:

$7.998 \text{ Einwohner} \times 1/1000 \times 2,5 \times 15 \text{ Jahre} = 299 \text{ Wohnungen.}$

Bei der Erfüllung des Wohnungsbedarfs sind gem. LEP Siedlung die vorhandenen Baulücken anzurechnen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP im Jahr 2006 hatte der zentrale Ort Schwalbach 209 Baulücken. In den vergangenen 20 Jahren (bis Juni 2026) wurden 216 Neubauten erfasst, also ergibt sich rein rechnerisch eine Bilanz von -7 vorhandenen Baulücken.

Hieraus folgt, dass großer Wohnungsbedarf in Schwalbach besteht, da keine Baulücken mehr zur Verfügung stehen.

Im Gemeindebezirk Schwalbach sind keine Baulücken in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden, ebenso sind keine Reserveflächen im FNP vorhanden.

Die vorliegende Planung trägt daher zur Deckung des Wohneinheitenbedarfs bei.

Aus dem Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ergeben sich somit keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach stellt die Flächen als Flächen für Versorgungsanlagen und 2 Baudenkmäler dar, wovon ein Gebäude bereits in Abstimmung mit dem Denkmalamt in der Vergangenheit abgerissen wurde. Im nördlichen Bereich wird eine Grünfläche dargestellt.

Südlich angrenzend werden ein Naturschutzgebiet und ein Biotop gem. § 30 BNatSchG dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach

3. BESTANDSSITUATION IM PLANGEBIET

Lage im Raum,
umgebende
Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Schwalbach, zu dem es auch verwaltungstechnisch gehört. Weiter südlich grenzt die Gemeinde Bous an. Im Osten befindet sich der Ortsteil Elm.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um die ehemalige Papiermühle. Ein Gebäude wurde bereits in der Vergangenheit abgerissen, ein weiteres, unter Denkmalschutz stehende, befindet sich im Plangebiet und bleibt erhalten.

Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rund 0,9 ha.

Erreichbarkeit/
Verkehr

Die äußere Erschließung ist über die Dillmannsbornstraße gegeben, von der eine Abbiegung in die Straße „Papiermühle“ ausgeht.

Weiterhin verläuft am östlichen Rand ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung.

Topographie

Das Plangebiet weist insbesondere im nördlichen Bereich deutliche Höhenunterschiede auf. Die Straße liegt deutlich höher als das Plangebiet.

Boden

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes wird der Boden zum einen bestimmt von Gley, verbreitet auch Pseudo-Gley, aus vorwiegend sandigen, örtlich lehmigen bzw. geröllführenden Flusssedimenten und Abschwemmmassen und zum anderen aus Kolluvisol aus vorwiegend sandigen Abschwemmmassen und Solumsediment.

Gemäß Quartärkarte ist das Plangebiet periglaziären Lagen über Sandsteinen und -konglomeraten des Buntsandsteins und der Kreuznach Formation des Rotliegenden (sm, so, ro3) zugeordnet.

Oberflächen-
gewässer

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Klima / Luft

Gem. Landschaftsprogramm (LAPRO) ist der südlich verlaufende Bommersbach eine Kaltluftabflussbahn. Weiterhin stellt das LAPRO die Offenhaltung von Kaltluftentstehungsgebieten dar.

Landschaftsbild/
Erholung

Das Landschaftsbild des Plangebietes bzw. des angrenzenden Umfeldes wird durch die starke Eingrünung des Plangebietes bestimmt, außerdem durch das brach gefallene Gebäude der ehemaligen Papiermühle.

Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet nicht. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung.

Biotoptypen

Das ca. 0,9 ha große Gebiet wird überwiegend durch einen ca. 0,5 ha umfassenden gemischten Gehölzbestand geprägt. Es handelt sich hierbei um einen Laubmischbestand mit einzelnen Altbäumen. Regelmäßig vorkommende Baumarten sind Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Birke (*Betula* spp.), Kiefer (*Pinus* spp.) sowie Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*).

Die Strauch- und Krautschicht ist überwiegend dicht ausgeprägt und wird in weiten Bereichen durch eine Mischung aus Jungbuche, Birke, Hasel und Efeu gebildet. Insgesamt ist ein flächendeckender Unterwuchs unterschiedlicher Arten festzustellen.

Der restliche Teil des Plangebietes ist zum großen Teil versiegelt, dies beinhaltet den versiegelten Wirtschaftsweg, den von der Straße „Papiermühle“ kommenden gepflasterten Fußweg zum Bestandsgebäude, den versiegelten Vorplatz und das bestehende alte Herrenhaus der Papiermühle.

Nach Osten hin befindet sich eine dem Bachverlauf folgende Wiesenfläche mit lokal starken Sukzessionszeigern. Diese treten jedoch vorwiegend erst außerhalb des Plangebietes auf.

Die Gebäudestrukturen sind über offene Fenster und Türen sowie Öffnungen im Dach für Tiere zugänglich, die Fenster und Türen waren ehemals mit Brettern verschlossen, sind aber zu Teilen wieder geöffnet worden.



Abb: Bestandübersicht auf Basis der Übersichtsbegehung

Schutzobjekte/

-gebiete

Unmittelbar angrenzend befindet sich das Natura2000-Gebiet „Breitborner Floß“ (FFH-DE 6706-304/ NSG 6706-304), das nach der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-RL) als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Dieses reicht am östlichen Rand

im Bereich des Fußweges leicht in das Plangebiet hinein. Ebenso reicht die im Geoportal erfasste Grenze des FFH Gebietes minimal in den Planbereich hinein, Konflikte mit der offiziellen Meldegrenze des Gebietes bestehen an dieser Stelle jedoch nicht.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG (i.V.m. § 22 SNG) befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III (WSG Bous Schwalbach).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebietes, allerdings ragt im südöstlichen Bereich ein kleiner Teilbereich in ein HQ100 bzw. HQextrem-Gebiet hinein. Da das HQ100 als Grundlage für die Festlegung von Überschwemmungsgebieten dient, ist dieser Bereich auch ohne entsprechende Festlegung so zu behandeln wie ein ÜSG. Hier befinden sich jedoch keine Baugrenzen.

saP

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gemäß BArtSchV durch die Durchführung eines Eingriffs bzw. eines Vorhabens liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der erste Prüfschritt ist die Relevanzprüfung. Ziel dieser Relevanzprüfung ist es, jene Arten zu identifizieren, für die eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Arten, bei denen dies zutrifft, müssen der weitergehenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden. Arten, für die eine potenzielle Betroffenheit im Rahmen der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden kann, müssen weiter untersucht werden, damit im zweiten Prüfschritt der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingeschätzt werden, welche Verbotstatbestände potenziell eintreten können, welche Maßnahmen zur Vermeidung zur Verfügung stehen und ob eine naturschutzrechtliche Ausnahme gem. §45 BNatSchG notwendig wird.

Die Relevanzprüfung erfolgt anhand der derzeit bekannten Verbreitung der relevanten Artengruppen der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie (Auswertung von Verbreitungskarten, Atlanten und Literatur), der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung, vorhandener konkreter Artnachweise im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung potenziell erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Nach Auswertung der verfügbaren Daten kann das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten im übergeordneten Planungsraum bzw. im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher weiterführende Untersuchungen durchzuführen, sowie geeignete Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Nähere Details können der in einem separaten Dokument vorliegenden Relevanzprüfung entnommen werden.

Ver- und
Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den weiter südlich verlaufenden Bommersbach geleitet werden.

Störfallbetrieb
(Seveso III)

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Da der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, gehen vom Bebauungsplan selbst ebenfalls keine Störfallbetriebe aus.

<i>Altlasten</i>	Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen und die weiteren Schritte abzustimmen.
<i>Denkmäler</i>	Im Bebauungsplan ist ein denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden. Dieses soll im Zuge der Planungsrealisierung gem. den denkmalrechtlichen Vorgaben saniert und ebenfalls als Wohngebäude genutzt werden.

4. PLANUNGSKONZEPTION / FESTSETZUNGEN

Nutzungs- und Erschließungs- Konzept

Im Bereich der ehemaligen Papiermühle in Schwalbach soll ein Wohngebiet entstehen. Dabei soll das vorhandene, unter Denkmalschutz stehende Gebäude fachgerecht saniert und in die Neuplanung integriert werden. Die entsprechenden Auflagen des Denkmalschutzes sind einzuhalten.

Das Plangebiet ist über die Dillmannsbornstraße angebunden, von der aus die Straße „Papiermühle“ ins Plangebiet abgeht.

Die Stellplätze für die einzelnen Gebäude sind dann wiederum über private Erschließungen sichergestellt.

Geplant sind 3 Mehrfamilienhäuser, zusätzlich soll das ehemals zur Papiermühle gehörende Gebäude in die Neuplanung integriert werden.

Im nördlichen Bereich des Gebietes soll der bereits vorhandene Grüngürtel erhalten bleiben, nicht zuletzt da hier ein Höhenunterschied zur nördlich angrenzenden Straße besteht. Ein Kinderspielplatz im Nordosten des Plangebietes rundet das allgemeine Wohngebiet ab.

Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, sollen moderne Heiztechnologien zum Einsatz kommen. Weiterhin ist die Errichtung Dächern mit Solarenergie vorgesehen.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers soll mittels Trennsystem erfolgen (Einleitung in den Bommersbach).

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung.

Um die gewünschten Nutzungen zu realisieren, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen nicht dem geplanten Gebietscharakter, sie sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig.

Es handelt sich zwar um einen Angebotsbebauungsplan, allerdings steht die Wohnnutzung im Vordergrund.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in den Baugebieten durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich einer späteren Bebauung wurde innerhalb des WA eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ ist damit etwas höher als die vorgegebenen Orientierungswerte der BauNVO. Grund hierfür ist, dass in vorliegendem Fall eine verdichtete Bebauung beabsichtigt ist, da bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Damit wird ein Ausdehnen in die Fläche vermieden und Ressourcen geschont.

*Zahl der
Vollgeschosse*

Des Weiteren wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse geachtet.

Innerhalb des WA sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise

Für das WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare

Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung der Baufenster wird den zukünftigen Nutzungen genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungskataloges ermöglicht.

Stellplätze und Garagen,

Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind im WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den zukünftigen Grundstückseigentümern sowie den Netzbetreibern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen des Gebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Damit ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Zudem wird im östlichen Plangebiet ein (bereits vorhandener) Fußweg festgesetzt.

Im Wohngebiet selbst werden zusätzlich private Erschließungsflächen festgesetzt, die zur Erschließung der erforderlichen Stellplätze dienen.

*Versorgungs-
anlagen*

Innerhalb des Plangebietes sind alle Anlagen zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig. Hierzu zählen z.B. Trafos, Leitungen etc...

*Niederschlags-
wasser*

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser in den weiter südlich verlaufenden Bommersbach abzuleiten.

Örtliche

Bauvorschriften

Es wird festgesetzt, dass abweichend von sonstigen örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Das anfallende Niederschlagswasser ist mittels Trennsystem in den weiter südlich verlaufenden Bommersbach zu leiten.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Papiermühle 13/14/15/16/17/18, Papiermühle, Herrenhaus, Eiskeller (Einzeldenkmal) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes "Bous/Schwalbach", Wasserschutzzone III, festgelegt mit Verordnung vom 29.11.2007.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Bommersbaches werden die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG, Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

In Bezug auf die Grünordnung wird auf den Umweltbericht verwiesen. Es werden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die zu einer Minderung des Eingriffes beitragen.

Grünfläche

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hanggrün" und „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Der Kinderspielplatz befindet sich nordöstlich im Plangebiet.

*Flächen zum
Anpflanzen*

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 150 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

Im Sinne des Insektenschutzes wird empfohlen, zur Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z-B- RSM 2.4 - Gebrauchsrasen mit Kräutern) zu verwenden.

6. HINWEISE

Artenschutz

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden Untersuchungen zu folgenden Arten empfohlen:

- Amphibien
- Reptilien
- Fledermäuse
- Haselmaus
- Brutvögel

7. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

- Standortalternativen* Wie überall mangelt es auch in der Gemeinde Schwalbach an bezahlbarem Wohnraum. Grundsätzlich stehen natürlich auch noch andere, kleinere Flächen zur Verfügung, meist scheitert es jedoch sowohl an den Eigentumsverhältnissen bzw. an privater Vorratshaltung. Da es in vorliegendem Fall einen Investor gibt für die Entwicklung der Fläche, bei der auch das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude berücksichtigt und einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt wird, wurden in vorliegendem Fall keine anderweitigen Planungsalternativen betrachtet.
- Konzeptalternativen* Aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches und der topografischen Situation des Plangebietes sowie der Tatsache, dass das Bestandsgebäude erhalten bleibt, kommen keine sinnvollen Konzeptalternativen in Betracht.
- Nullvariante* Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass die geplante Nutzung (in erster Linie Wohnbebauung) nicht möglich wäre. Das Bestandsgebäude, das unter Denkmalschutz steht, wäre vermutlich weiterem Verfall ausgesetzt.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil des Plangebietes bereits durch die vorhergehende Nutzung (ehemalige Papiermühle) beansprucht war und zum Teil bereits versiegelt ist.

*Gesunde
Wohn- und Arbeits-
Verhältnisse*

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Belang nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen.

Geplant ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, bei der auch das Bestandsgebäude berücksichtigt wird.

Durch die Planung wird Verkehr induziert. Es ist davon auszugehen, dass dieser ohne negative Beeinträchtigungen von der Zufahrtsstraße aufgenommen werden kann.

Sollten Altlasten gefunden werden, sind im weiteren Verfahrensverlauf enge Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) erforderlich.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Wohnraum geschaffen. Dem Belang der Wohnbedürfnisse wird dadurch Rechnung getragen.

*Soziale u. kulturelle
Bedürfnisse,
Freizeit und
Erholung*

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Damit sind sowohl kirchliche als auch sozialen Zwecken dienende Einrichtungen möglich.

Den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Für Erholungszwecke steht das Plangebiet aktuell nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz geplant, der in erster Linie für die Bewohner des Plangebietes dienen soll.

Raumstruktur

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben der Landesentwicklungspläne.

*Entwicklung
vorhandener Ortsteile/
Erhaltung zentraler
Versorgungs-
bereiche*

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Planung zielt in erster Linie auf die Realisierung von Wohnraum ab.

*Denkmalschutz –
Orts- und
Landschaftsbild*

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Bestandsgebäude, das unter Denkmalschutz steht, wird in die Planung integriert und unter entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen saniert.

Mit Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse wird dem vorhandenen Landschaftsbild Rechnung getragen.

Zu beachten ist, dass eine ehemalige, brach gefallene Nutzung beseitigt wird.

*Bedürfnisse/
Kirchen*

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich derzeit keine kirchlichen Einrichtungen. Anlagen für kirchliche Zwecke sind jedoch als zulässige Nutzung innerhalb der Baugebiete festgesetzt.

*Belange des
Umweltschutzes*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a – j BauGB genannten Belange wurden gesondert betrachtet und sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden ausgeschlossen.

a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft und Klima*

In der Umgebung befinden sich mehrere Schutzgebiete (LSG nördlich, NSG bzw. FFH-Gebiet südlich bzw. südöstlich. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu (Teil-)Versiegelungen und somit zu Einschränkungen bzw. dem kompletten Verlust der Puffer- und Filterfunktion. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Mit der Versiegelung wird es zu geringfügigen lokalklimatischen Veränderungen kommen. Das Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet und seinem natürlichen Kreislauf zurückgeführt. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

b) *Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Natura2000 Gebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob sich durch die Planung Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ergeben.

c) *Schutzgut Mensch*

Von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Evtl. vorhandene Altlasten müssen gesichert bzw. saniert werden. Details müssen mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden.

- d) *Kultur- und Sachgüter*
Diesbezügliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Das vorhandene Denkmal wird nachrichtlich übernommen und bei Realisierung der Planung fachgerecht saniert.
- e) *Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*
Während der Bauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die späteren Bewohner sind für die Entsorgung ihrer Abfälle in eigener Verantwortung zuständig. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen.
- f) *Nutzung erneuerbarer Energien*
Es ist beabsichtigt, erneuerbare Energien zu nutzen, was dem Klimaschutz zu Gute kommt.
- g) *Darstellung von Landschaftsplänen*
Darstellung des Landschaftsplanes stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen, das Gebiet wurde in Teilen bereits intensiv baulich genutzt.
- h) *Wechselwirkungen*
Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Durch die Realisierung der Planung verändert sich das Orts- und Landschaftsbild. Der Verlust von Grünstrukturen führt dazu, dass Lebensräume verloren gehen. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Die versiegelten Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen. Lokalklimatische Verhältnisse werden geringfügig verändert, beschränken sich aber auf das Gebiet selbst.
- i) *Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind*
Es sind keine Seveso-Betriebe zulässig. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist von schweren Unfällen oder Katastrophen nicht auszugehen.

Eingriff/ Ausgleich Eine Bilanzierung wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Die Details zu den Auswirkungen auf die Potenziale von Natur und Umwelt werden ebenfalls im Umweltbericht dargelegt.

*Belange nach
§ 1 Abs. 1*

Nr. 8a –f BauGB Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier können sich theoretisch kleinere Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, ansiedeln und Arbeitsplätze in geringfügigem Umfang geschaffen werden.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Waldflächen befinden sich nördlich der angrenzenden Straße.

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, einschließlich der Versorgung insbesondere mit Energie, Wasser, sowie der Versorgungssicherheit werden nicht beeinträchtigt.

Auch die Belange zur Sicherung von Rohstoffvorkommen werden nicht beeinträchtigt.

Verkehr Durch die geplanten Nutzungen wird zusätzlicher Verkehr induziert. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass dieser vom angrenzenden Straßenraum aufgenommen werden kann. Von wesentlichen Beeinträchtigungen ist jedoch nicht auszugehen.

*Verteidigung und
Zivilschutz*

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*Belange eines
städtebaulichen
Entwicklungs-
konzeptes*

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu informellen, von der Gemeinde beschlossenen Planungen.

*Hochwasser-
Schutz*

Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines HQ100 Bereiches. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob sich hierdurch Auswirkungen ergeben.

Asylbegehrende

Grundsätzlich sind Wohnungen für Flüchtlinge aufgrund der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Anderweitige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.