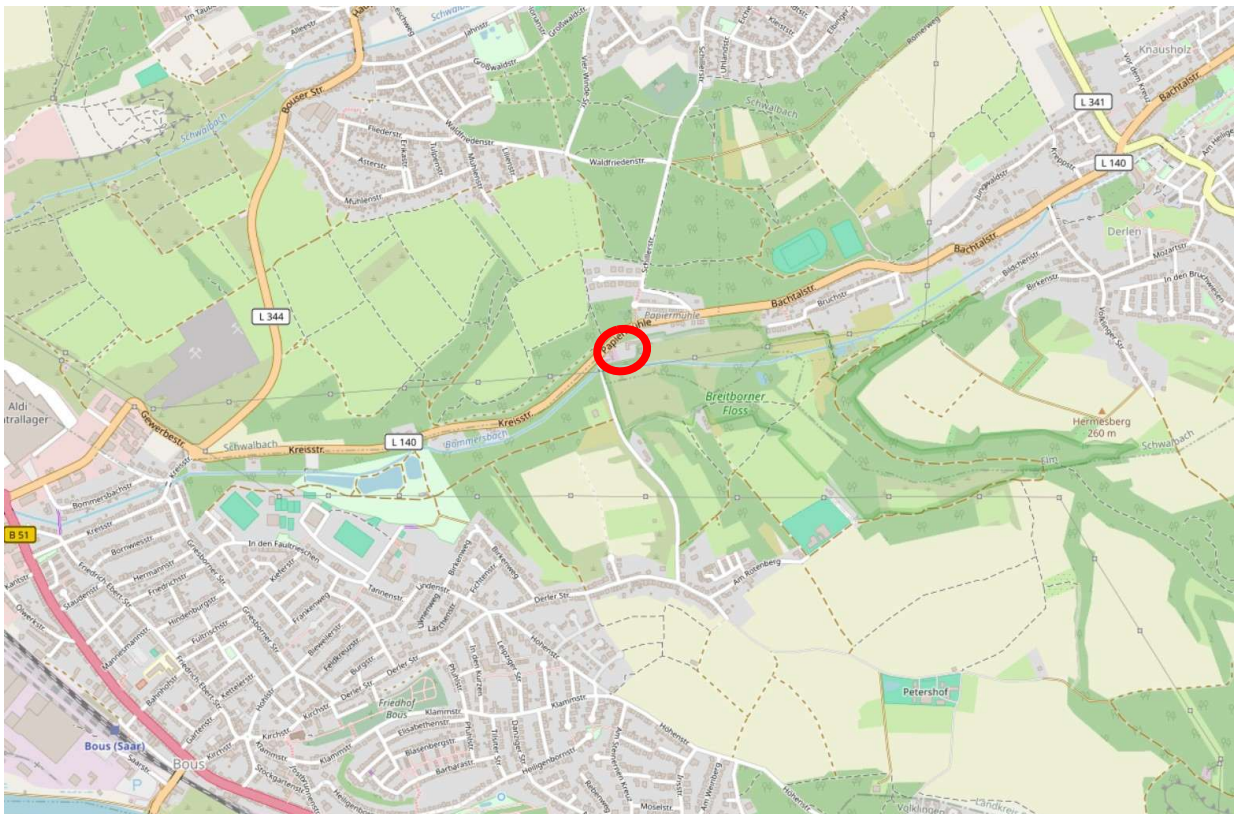


GEMEINDE SCHWALBACH

„Papiermühle“

Umweltbericht zum Bebauungsplan einschl. paralleler FNP-Teiländerung



Quelle: openstreetmap, ohne Maßstab, genordet

Stand: Juli 2026

Bearbeitung
für die Gemeinde Schwalbach
Völklingen, im Juli 2026



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG / ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.1	RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTPRÜFUNG)	6
2.1	BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)	6
2.4	GEPLANTE MAßNAHMEN.....	16
2.5	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB	18
3	ERGEBNISSE DER RELEVANZPRÜFUNG	18
4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	20
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
5.1	VERWENDETES VERFAHREN UND DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	20
5.2	MONITORING (MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG).....	20
5.3	NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG	20
6	QUELLENVERZEICHNIS	22

1 EINLEITUNG / ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

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

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.

In der Gemeinde Schwalbach herrscht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Viele Baulücken und Grundstücke befinden sich jedoch in privater Vorratshaltung, so dass eine kurzfristige Realisierung nicht möglich ist.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Papiermühle.

Durch die Planung kann die Gemeinde Schwalbach einerseits ihrer Daseinsvorsorge nachkommen, Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, zum anderen wird ein unattraktiver, vom Verfall bedrohter Leerstand eines denkmalgeschützten Gebäudes beseitigt.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 des BauGB aufgestellt.

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

Der vorliegende Umweltbericht gilt sowohl für den Bebauungsplan als auch für die FNP-Teiländerung.

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. Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO im Wesentlichen Festsetzungen getroffen über:

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 bis 19 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO BauGB)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

*Bedarf an Grund
und Boden*

Nutzung	Fläche	WA (GRZ 0,4)
Geltungsbereich	0,92 ha	

- Verkehrsflächen (öffentliche Erschließung, private Erschließung, Fußweg)	0,18 ha	
- Grünflächen	0,14 ha	
- Allgemeines Wohngebiet	0,6 ha	0,24

Damit kann für das Wohngebiet eine Fläche von maximal 0,24 ha versiegelt werden. Allerdings ist ein Teil des Plangebietes bereits versiegelt, so dass es sich hierbei nicht um eine Neuversiegelung handelt.

1.1 RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus sind insbesondere die folgenden Fachgesetze und Fachpläne relevant:

Tabelle: Übersicht über relevante Fachgesetze

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
Naturschutz (BNatSchG, SNG, FFH-Richtlinie, FSRL, Landschaftsprogramm)	Natura2000, NSG, LSG, Gesch. Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Geschützte Biotope	Unmittelbar angrenzend befindet sich das Natura2000-Gebiet „Breitborner Floß“ (FFH-DE 6706-304), das nach der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-RL) als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Im Osten besteht im Bereich des Fußweges eine Überlappung von Geltungsbereich und FFH Gebiet. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) wird Bestandteil der Umweltprüfung
	Zielvorgaben aus dem BNatSchG wurden im Landschaftsprogramm konkretisiert: - Boden / Relief - Klima - Grundwasser - Gewässer und Auen - Arten- und Biotopschutz	keine Zielvorgaben im Landschaftsprogramm - die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug erfasst - Die Flächen entlang des Bomersbaches sind als wichtige Kaltluftabflussbahnen bzw. zu deren Offenhaltung erfasst. - keine Zielvorgaben im Landschaftsprogramm - keine Zielvorgaben im Landschaftsprogramm - Sowohl südlich als auch östlich grenzen im Abstand von ca. 30m Flächen an, die als klimatisch bedeutsame Flächen, bzw zu deren Offenhaltung erfasst sind. - Nahezu deckungsgleich sind Bereiche zur Offenhaltung von Flächen aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erfasst.

Relevante Fachgesetze und Pläne	Belange	Berücksichtigung/ Betroffenheit
	- Kulturlandschaft - Erholungsvorsorge / Freiraumentwicklung - Land- und Waldwirtschaft	- Die Flächen des FFH-Gebietes sind zudem als Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturschutz erfasst. - Für den Bommersbach ist zudem ein naturnaher Rückbau vorgesehen. - Siedlungsbegrenzung verläuft außerhalb des Planbereiches keine Zielvorgaben im Landschaftsprogramm - Auf den in einigem Abstand südlich und östlich angrenzenden Flächen ist die Ausbreitung von Freizeitnutzung naturverträglich zu lenken.
Bundesbodenschutzgesetz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Nutzung ehemals als Papiermühle, das Gebiet ist also in Teilen bereits versiegelt.
Immissionsschutzgesetz (BImSchG, Verordnungen und Richtlinien)	Auswirkungen von Lärm auf störsensible Nutzungen	Durch die geplanten Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Umweltprüfung	Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan.
Wassergesetze (WHG / Saarl. Wassergesetz)	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete	WSG Schutzzone III betroffen Ein kleiner Teil im südöstlichen Bereich befindet sich HQ100 Bereich bzw. im HQ extrem Bereich und ist damit zu behandeln wie ein ÜSG.
Klimaschutzgesetz	Klimaangepasste Bauweise, grünordnerische Aspekte	Durch die geplanten Festsetzungen können Auswirkungen minimiert werden
Denkmalschutzgesetz	Belange des Denkmalschutzes	Baudenkmal im Plangebiet vorhanden, bei der Sanierung werden die Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt.
Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt	keine der Planung entgegenstehenden Zielvorgaben	Plangebiet liegt innerhalb Vorranggebiet für Grundwasserschutz und angrenzend an ein Vorranggebiet für Naturschutz.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (UMWELTPRÜFUNG)

2.1 BESTANDSAUFNAHME (BASISSZENARIO)

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine Beschreibung des Ist-Zustandes bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Der Ist-Zustand ist Basis der Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung, die im darauffolgenden Kapitel behandelt werden.

naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung des Saarlandes liegt das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Einheit „Saar-Nahe-Bergland“, Untereinheit „Mittleres Saartal und Saarlouiser Becken

Bewertung/ Bilanzierung

Eine Bilanzierung wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Naturhaushalt/ Arten und Biotope

Es erfolgte im Rahmen zweier Begehungen (2014) eine Bestandserfassung innerhalb des Plangebiets. Dabei wurden die folgenden Biotoptypen (Nomenklatur gem. Leitfaden Eingriffsbewertung¹) innerhalb des Geltungsbereichs erfasst: Der Fortbestand konnte im Zuge einer Übersichtsbegehung im Jahre 2026 vorläufig bestätigt werden. Eine detaillierte Erfassung ist für 2027 geplant.

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere vollversiegelte Flächen (EE3.1) vorhanden. Hierzu zählen die bestehende Zufahrt, der Vorplatz des Bestandsgebäudes, das Bestandsgebäude selbst sowie ein schmaler Fußweg an der östlichen Grenze des Plangebiets.

Es finden sich mehrere als Wiesenbrache (EE2.7.2.2.2) eingestufte Flächen im Plangebiet. Diese befinden sich zum einen entlang der Zufahrt sowie im brachgefallenen Gartenbereich des Bestandsgebäudes.

Das nördliche Plangebiet bildet eine größere zusammenhängende Gehölzstruktur (EE1.8.3a). In der Baumschicht findet man Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Es sind auch Nadelhölzer in die Baumschicht beige-mischt (u.a. *Abies concolor*). Die Strauchschicht ist insbesondere in den Randbereichen gut ausgebildet. Man findet Gehölzarten wie Hasel (*Corxlus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Essigbaum (*Rhus typhina*). Die Krautschicht ist sehr heterogen. Es sind Bereiche vorhanden, in denen kaum Unterwuchs vorhanden ist und Rohboden dominiert, aber auch Bereiche mit von Brombeer-Gestrüpp (*Rubus fruticosus* agg.) dominierten Flächen sowie Bereiche in denen Stickstoffzeiger/ nitrophytischer Unterwuchs dominiert.

Innerhalb des Plangebiets finden sich verschiedene Gehölzstrukturen (EE1.8.3b), die von Ziergehölzen und Koniferen dominiert werden. Hierzu zählt die im zentralen Plangebiet, im Bereich der brachgefallenen Gartenfläche, vorhandene Gehölzstruktur aus Kiefer (*Pinus sylvestris*), Kolorado-Tanne (*Abies concolor*) und einer Rosenart (*Rosa spec.*). Zu den vorgenannten Ziergehölzen hat sich mittlerweile auch Jungwuchs heimischer, standortgerechter Arten eingestellt. Hierzu zählen u.a. Ahorn (*Acer*

¹ Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (2001): Methode zur Bewertung des Eingriffes, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos – Leitfaden Eingriffsbewertung -

pseudoplatanus), Birke (*Betula pendula*) und Sal-Weide (*Salix caprea*). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Zierhecke (EE3.5.2) vorhanden, die die Grenze zwischen Plangebiet und den östlich angrenzenden Gartenflächen der vorhandenen Wohnbebauung bildet.

Eine detaillierte Beschreibung der Biotoptypen und der zugehörige Bestandsplan werden im weiteren Verfahren für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung noch erstellt.

Gezielte faunistische Untersuchungen auf Grundlage der Relevanzprüfung sind im weiteren Verlauf geplant.

Biotopkartierung

Teile der extensiven Wiesenfläche sind im Rahmen der Offenland Biotopkartierung 2010 als FFH-Lebensraumtyp erfasst worden. Der Erhaltungstatus als FFH-LRT wurde zum damaligen Zeitpunkt als „C“ erfasst. Eine erneute Bewertung des LRT erfolgt im Rahmen der 2027 geplanten Kartierungen aufgrund der mangelnden Aktualität der Daten.

Bewertung

Hinsichtlich der Fauna eignen sich die vorhandenen Strukturen insbesondere für einheimische Vogelarten. In vorhandenen Saumstrukturen und im Bereich von gelagertem Totholz können Reptilienvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Temporär bestehende Gewässer bieten potenziellen Habitatstrukturen für Amphibien. Die angrenzenden Gebüschstrukturen bieten eine mäßige Habitateignung für die Haselmaus.

Die Wiesenflächen, die umgenutzt werden sollen, stellen Habitate grundsätzlich Nahrungshabitate für Schmetterlinge dar. Auch eine Nutzung der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse ist nicht auszuschließen.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Flora/ Fauna/ biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) offiziell erfasst.

Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III.

Weiterhin befindet sich unmittelbar angrenzend ein Natura2000 Gebiet, welches als FFH-Gebiet festgesetzt ist.

Schutzgut Boden

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes wird der Boden dem Siedlungsbereich zugeordnet, natürliche Bodenverhältnisse sind demnach nicht mehr vorhanden, es ist davon auszugehen, dass die Böden weitgehend anthropogen überprägt sind.²

Nach der Quartärkarte wird das Plangebiet von periglazialen Lagen überlagert, deren Ausgangsgesteine Sandstein, Siltstein, Tonstein und Konglomerate des Rotliegenden und Karbons bilden.³

Teilweise ist das Plangebiet bereits versiegelt (Zufahrt, Bestandsgebäude und Vorplatz).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen, die im Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz erfasst sind.

Sollten Altlasten gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren.

² © GDI-SL (2026)

³ © GDI-SL (2026)

<i>Schutzgut Wasser</i>	Gemäß den Angaben im Geoportal sind die Böden grundsätzlich zur Versickerung geeignet.⁴ Der Untersuchungsbereich liegt überwiegend im Grundwasserkörper „Permokarbon des Saar-Einzugsgebietes“ (DE_GB_DESL_5). Dieser ist als klüftiger Festgesteinsgrundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und überwiegend geringer bis mittlerer Ergiebigkeit charakterisiert. Die Grundwasserströmung erfolgt hauptsächlich entlang von Klüften und Störungszonen und kann im Bereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus lokal beeinflusst sein. Südlich angrenzend befindet sich der Bommersbach. Ein kleiner Teil des Plangebietes ragt in ein HQ100, das zu behandeln ist wie ein ÜSG. Allerdings befinden sich in diesem Bereich keine Baugrenzen, so dass nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit Beeinträchtigungen diesbezüglich zu rechnen ist. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Bous-Schwalbach“, VO vom 29.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 51 vom 13.11.2007, Seite 2457 ff.), Wasserschutzzone III.
<i>Schutzgut Klima</i>	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Kaltluftabflussbahn. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Kaltluftabflussbahn (Bommersbach), ebenso ein Kaltluftentstehungsgebiet. Da der Geltungsbereich bereits im Bestand in weiten Teilen versiegelt ist, ist bereits eine mikroklimatische Vorbelastung vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht direkt innerhalb einer Kaltluftabflussbahn. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bommersbachaue, die als Kaltluftabflussbahn anzusehen ist. Ebenso stellen die in der Bommersbachaue vorhandenen Offenlandflächen (Wiesen, -brachen) kaltluftproduzierende Flächen dar. Der im nördlichen Plangebiet vorhandene Gehölzbestand stellt eine wichtige Struktur zur Pufferung mikroklimatischer Beeinträchtigungen dar und bleibt erhalten.
<i>Schutzgut Luft</i>	Von den Flächen des Plangebietes geht derzeit keine wesentliche Belastung des Schutzgutes Luft aus. Erhebliche Vorbelastungen der Luftqualität durch Verkehr, Industrie oder sonstige emittierende Nutzungen sind nicht bekannt. Insgesamt ist daher von einer überwiegend geringen Luftbelastung und einer guten lufthygienischen Situation im Plangebiet auszugehen. Beeinträchtigungen sind lediglich in Form des Anwohnerverkehrs zu erwarten. Diese sind als geringfügig einzuschätzen. Die Vegetationsbestände des Plangebietes, insbesondere Wiesen und Gebüsche, leisten einen positiven Beitrag zur Staubbindung und Sauerstoffproduktion.
<i>Schutzgut Mensch</i>	Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelästigungen, Belastungen der Luft und des Bodens. Durch die getroffenen Festsetzungen ist nicht von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

⁴ © GDI-SL (2026)

	Sollten Altlasten relevant werden, sind diese in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu sanieren bzw. zu sichern.
<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i>	Derzeit wird der Planbereich vom unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Papiermühle bestimmt. Ein Gebäude aus diesem Ensemble wurde in der Vergangenheit bereits abgebrochen. Im nördlichen Plangebiet ist eine Gehölzstruktur vorhanden, die erhalten bleibt. Südlich angrenzend befinden sich die Bommersbachaue und das Natura2000-Gebiet „Breitborner Floß“. Hier findet sich eine Talaue mit einem Komplex aus extensiv genutztem Grünland, welches jedoch überwiegend brachgefallen ist, sowie Weidengebüschen. Östlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, westlich grenzen Freiflächen an.
<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch ein Gebäude der ehemaligen Papiermühle, welches als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz steht. Für das Gebäude Papiermühle 11 wurde bereits die Denkmalrechtliche Genehmigung für den Rückbau erteilt, dieser ist bereits erfolgt.
<i>Wechselwirkungen</i>	Wechselwirkungen bestehen einerseits zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tieren, und Landwirtschaft sowie Klima, Boden und Wasser. Durch die vorliegende Planung werden sich die Wechselwirkungen verändern, da jedoch darauf geachtet wird, dass der Eingriff so minimal wie möglich gehalten wird und darüber hinaus auch grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden, sowie ein eventuell notwendiger Ausgleich/ Ersatz möglichst in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgen soll, sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

2.2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem jetzigen Zustand verbleiben würde.

Das denkmalgeschützte Gebäude wäre weiter starkem Verfall ausgesetzt, die Fläche würde weiter verbrachen und verbuschen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen wäre nicht möglich.

2.3 PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

	Der Umweltzustand des Plangebietes wird sich durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand verändern.
<i>Geplante Nutzung</i>	Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes mit ergänzenden Nutzungen gem. Zulässigkeitskatalog zu schaffen.
<i>Schutzgebiete/ Schutzobjekte</i>	Auf das Wasserschutzgebiet haben die festgesetzten Nutzungen keinen Einfluss. Potenzielle Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

<i>Schutzgut Boden</i>	Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend auch zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion im Bereich der zugehörigen nicht überbaubaren Flächen. Evtl vorhandene Altlasten sind in Abstimmung mit dem LUA zu sanieren bzw. zu sichern. Details werden auf nachfolgenden Planungsebenen geregelt. Allerdings ist die Fläche in Teilen bereits durch die ehemalige Vornutzung (Papiermühle) versiegelt.
<i>Schutzgut Wasser</i>	Die Versiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss auf Grund der eingeschränkten Versickerungsfunktion des Bodens. Das anfallende Oberflächenwasser soll in den südlich angrenzenden Bommersbach geleitet werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines WSG Zone III.
<i>Schutzgut Klima</i>	Die großzügigen Grünstrukturen im nördlichen Planbereich bleiben erhalten. Dennoch werden für die Planung auch Grünstrukturen verloren gehen. Durch die festgelegte GRZ wird jedoch sichergestellt, dass weiter ausreichend Frei- und Gartenflächen vorhanden sind. Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Im Verhältnis zu den landesweiten oder globalen Treibhausgasemissionen ist der zusätzliche Beitrag der Planung aufgrund der Flächengröße als sehr gering einzustufen. Kumulative Effekte können sich durch eine zusätzliche Bebauung im Siedlungszusammenhang ergeben und lokal zu einer geringfügigen Verstärkung von Wärmebelastungen führen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der Quantität der vorhandenen umgebenden Offenlandflächen, ist anzunehmen, dass diese Effekte räumlich nicht ins Gewicht fallen werden.
<i>Schutzgut Luft</i>	Mit Durchführung der Planung sind während der Bauphase temporäre Emissionen, insbesondere in Form von Staub und Abgasen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt und räumlich auf den Baustellenbereich beschränkt. Im Betriebszustand können geringfügige Emissionen durch zusätzlichen Anwohnerverkehr sowie durch häusliche Heiz- und Energieversorgung entstehen. Diese entsprechen dem üblichen siedlungstypischen Emissionsniveau eines Allgemeinen Wohngebietes. Von den im Rahmen eines WA zulässigen Nutzungen gehen keine besonderen Risiken für die Luftqualität aus. Störfallrelevante Nutzungen oder der Umgang mit gefährlichen Stoffen sind nicht zulässig. Kumulative Wirkungen können sich aus der zusätzlichen siedlungstypischen Nutzung im Zusammenspiel mit bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ergeben. Aufgrund der Vorbelastung, des begrenzten Umfangs der Planung sowie der fehlenden großräumigen Emissionsquellen ist jedoch nicht von einer erheblichen kumulativen Verschlechterung der Luftqualität auszugehen.
<i>Schutzgut Mensch</i>	Das Schutzgut Mensch ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht negativ betroffen.

Sollten Altlasten gefunden werden, sind diese in Abstimmung mit der Fachbehörde zu sanieren bzw. zu sichern.

Somit können potenziell schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch beseitigt werden.

*Schutzgut Orts- und
Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild wird sich verändern. Bei der Planung wird jedoch darauf geachtet, dass sich die späteren Nutzungen behutsam in die Umgebung einpassen. Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass es zu einer homogenen Entwicklung in Bezug auf die Bestandsbebauung im Plangebiet kommt.

*Schutzgut Kultur- und
Sachgüter*

Das Bestandsgebäude ist denkmalgerecht zu sanieren. Die entsprechenden Vorgaben des Landesdenkmalamtes sind zu beachten.

Wechselwirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern kommt.

2.3.1 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere- und Pflanzen

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine durchschnittliche bis gute ökologische Wertigkeit. Es wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz bei den bereits erfolgten Abbrucharbeiten und Gehölzrodungen berücksichtigt wurde. Lokal werden potenzielle Lebensräume für Offenlandarten verloren gehen.

Boden

Während der Bauphase wird es zu Bodenbewegungen, Reliefveränderungen und lokalen Bodenverdichtungen bzw. Umschichtungen des Bodens kommen.

Sollten Altablagerungen bekannt werden, sind diese im Zuge der Erschließung ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu sichern, so dass demnach von einer Verbesserung für das Schutzgut Boden auszugehen ist.

Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass die Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet unterbunden wird und sich der Oberflächenabfluss erhöht. Das anfallende Regenwasser wird zur Minimierung der Auswirkungen in den Bommersbach geleitet. Eine potenzielle Betroffenheit durch das HQ100 (zu behandeln wie ein ÜSG) wird im weiteren Verfahren näher betrachtet.

Luft

Mit der Durchführung des Vorhabens kommt es während der Bauphase zu einer temporären Mehrbelastung der Luft durch Abgase und Staubbildung. Durch die Nutzung als Wohngebiet kommt es in Folge des damit zusammenhängenden Verkehrs zu Emissionen aus den Fahrzeugbewegungen und Emissionen aus dem Heizungsbetrieb der Gebäude.

Mensch

Von den festgesetzten Nutzungen (WA) sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf den Mensch auswirken würden.

Klima

Mit der Realisierung baulicher Vorhaben erhöht sich der CO₂-Ausstoß, zum Beispiel durch zusätzlichen Verkehr sowie den Heizbetrieb der Gebäude. Der Bebauungsplan trifft deshalb grünordnerische und klimarelevante Festsetzungen, die sich positiv auf die CO₂-Bilanz auswirken.

Landschaftsbild Das Landschaftsbild wird sich insofern verändern, als dass die Flächen der ehemaligen Papiermühle genutzt werden. Der Bebauungsplan enthält grünordnerische und gestalterische Festsetzungen, um negative Auswirkungen zu minimieren.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen, es grenzt jedoch ein Natura 2000 Gebiet unmittelbar an. Im weiteren Verfahren werden die diesbezüglichen Auswirkungen näher untersucht.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Zuge der Bauphase sind insbesondere Lärm und Staubemissionen nicht zu vermeiden. Diese sind jedoch nur temporär. Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien eingehalten werden. In der Betriebsphase ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Vorgaben bzw. Auflagen hinsichtlich der Immissionen aus den Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Vorhaben eingehalten werden, so dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein denkmalgeschütztes Gebäude betroffen.

Durch die Investitionen in die geplante Bebauung werden neue Sachwerte geschaffen.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Bauphase kommt es zu Abfällen, die vom jeweiligen Unternehmen fachgerecht zu entsorgen sind. Es ist davon auszugehen, dass durch die Baufirmen die technischen Normen und Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass Emissionen auf das nötigste begrenzt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Heizungsanlagen nach den gültigen Normen und den neusten Techniken hergestellt werden und somit zur Emissionsminderung beitragen. Im Rahmen der Betriebsphase ist davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung als gesichert angesehen werden kann. Die Abfallentsorgung erfolgt wie im restlichen Gemeindegebiet auch über entsprechende Unternehmen.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solaranlagen wie auch Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan allgemein zulässig. Auch eine Kombination aus beidem ist möglich.

Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass allein schon aus Eigeninteresse eine sparsame und effiziente Energienutzung durch die Bauherren erfolgt.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hinsichtlich der Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Nutzung als Papiermühle ist nicht mehr relevant, sie wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind nicht betroffen.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es sind keine genannten Gebiete von der Planung betroffen.

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- bzw. Sachgütern sind in der folgenden tabellarischen Übersicht dargestellt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tieren, Landschaft, Klima, Boden und Wasser. Die bereits erfolgten Gebäudeabbruchmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz im Zuge der Abbrucharbeiten bereits berücksichtigt wurde.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
Boden	zusätzliche Bodenversiegelung und Bodenverdichtung.	- Grundwasserneubildung - Mikroklima - Flora / Fauna - Landschaft / Ortsbild - Mensch	- Durch die Versiegelung wird grundsätzlich die Aufnahme von Wasser und damit Anreicherung des Grundwassers reduziert. -> Geringfügige Änderung der Grundwassersituation - potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, geringfügige Temperaturerhöhung, dadurch werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. - Es gehen durch die Versiegelung von Bodenoberfläche Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. - Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubebauung, denkmalgeschütztes Gebäude bleibt erhalten - keine Wechselwirkung
Grundwasser	Minderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Neuversiegelung	- Mikroklima	- potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, geringfügige Temperaturerhöhung, dadurch werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert.

Schutzgut	Eingriff	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	Bewertung
		- Flora / Fauna	- Veränderung der Vegetation durch geänderte Standortvoraussetzungen, damit Änderung der Habitateignung für Fauna mit Verschiebung der Artenzusammensetzung
Oberflächen-gewässer	nicht betroffen	./.	./.
Klima / Lufthygiene	potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, geringfügige Temperaturerhöhung, dadurch werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert.	- Flora / Fauna - Mensch	- Veränderung der Standortbedingungen und damit Artenverschiebung - Vollversiegelte Flächen heizen sich schnell auf und kühlen verzögert ab. Dies wirkt der Luftfeuchtigkeit entgegen -> dadurch u.U. bioklimatische Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	- Beseitigung von Vegetation, Überplanung von Wiesenflächen - Aufwertung im Bebauungsplan durch grünordnerische Festsetzungen - Kompensationsmaßnahmen / Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet	- Boden, Wasser - Klima - Landschaft Flora / Fauna	s.o. potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, geringfügige Temperaturerhöhung, dadurch werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. - Verbesserung durch Eingrünung des Baugebiets (Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen)
Mensch	Erschließung als Baugebiet (u.a. Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Heizbetrieb)	- Boden - Wasser - Klima - Flora / Fauna - Mensch - Sachgüter	- Versiegelung und Veränderungen der Bodeneigenschaften - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung potenzielle Abnahme der Luftfeuchtigkeit, geringfügige Temperaturerhöhung, dadurch werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Die Flächen des Plangebietes stehen nicht mehr der Kaltluftproduktion zur Verfügung. - Verlust von Vegetation und damit Lebensraum für die Fauna Festgesetzter Nutzungskatalog hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen, sollten Altlasten bekannt werden, ist in enger Abstimmung mit der Fachbehörde der weitere Umgang zu klären - Schaffung neuer Sachgüter durch Investitionen in Neubauten

2.3.2 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gem. Anlage 1 BauGB Nr. 2b aa-hh

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abbrucharbeiten sind nicht mehr erforderlich. Das vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz und bleibt erhalten.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Die geplanten Flächen werden zu zum Teil versiegelt und stehen dem natürlichen Bodengefüge nicht mehr zu Verfügung. Versiegelungen führen zu einer Einschränkung der Bodenfunktion und zu einem direkten Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Fläche in Teilen bereits einer Nutzung unterlag (ehemalige Papiermühle) und ein Teil des Plangebietes bereits versiegelt ist.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionsbedingte Auswirkungen durch Strahlung sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Lärmthematik sind temporäre Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten.

Die zukünftigen Nutzungen gehen mit einem höheren Verkehrsaufkommen und somit verkehrsbedingten Emissionen einher. Des Weiteren sind Emissionen aus dem Heizungsbetrieb zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erzeugte Abfälle werden örtlich gesammelt, ordnungsgemäß entsorgt und nach § 7 KrWG verwertet. Falls Altlasten im Zuge der Baumaßnahmen vorgefunden werden sollten, so müssen sie in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ordnungsgemäß auf entsprechende Deponien entsorgt bzw. gesichert werden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Es sind keine Auswirkungen infolge von Risiken für die genannten Aspekte zu erwarten. Unfälle und Katastrophen sind durch die Umsetzung der Planung weder in der Bau-, noch in der Betriebsphase zu erwarten. Das kulturelle Erbe ist von vorliegender Planung nicht betroffen, das vorhandene Denkmal wird fachgerecht saniert. Seveso-Betriebe sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind derzeit keine neuen Vorhaben geplant, die in Kumulierung zu Umweltproblemen führen könnten.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind als geringfügig zu betrachten.

Allerdings sind lokale Starkregenereignisse nie vorausszusagen und sind unabhängig von der Erschließung des Gebiets zu sehen. Gerade vor diesem Hintergrund wird das

Thema Rückhaltung des Regenwassers und damit die Vermeidung von Überschwemmungen beachtet und Vorsorge getroffen. Durch die beabsichtigte Einleitung des Niederschlagswassers in den Bommersbach werden die Voraussetzungen geschaffen, das Wasser wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Grundsätzlich kommt es durch die Umsetzung der Planung zu einem erhöhten Versiegelungsgrad. Versiegelte Flächen haben kleinklimatische Auswirkungen, da sie mehr Sonneneinstrahlungen einfangen. Die besonders in Beton und Asphalt gespeicherte Wärmeenergie wird nur verzögert wieder abgegeben, was vor allem in der Sommerzeit zu erhöhten Temperaturen auch während des Nachtzeitraums führt. Versiegelte Böden können kein Wasser speichern und tragen somit nicht zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Die der Kaltluftproduktion dienenden Flächen gehen in Teilen verloren.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe zu erwarten. Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.4 GEPLANTE MAßNAHMEN

Schutzgüter Naturhaushalt/

Arten und Biotope

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Das angrenzende FFH-Gebiet wird durch die Planung nicht tangiert. Ob Auswirkungen von der Planung auf das FFH Gebiet entstehen, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Maßnahmen zur Minimierung der Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-RL sind in der artenschutzrechtlichen Betrachtung beschrieben.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen sind. Damit entstehen innerhalb des Geltungsbereiches neue Grünstrukturen.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind in jedem Fall die Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Weitere Auflagen bzw. Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Kompensation des ökologischen Defizites wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutzgut Boden

Während der Bauphase wird es zu Bodenbewegungen, Reliefveränderungen und lokalen Bodenverdichtungen bzw. Umschichtung des Bodens kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und als geringfügig anzusehen.

Die Realisierung des Baugebietes einschl. der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen stellt jedoch durch die Versiegelung einen dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion dar. Daher wird ein ökologischer Ausgleich erforderlich, der im weiteren Verfahren entsprechend festgesetzt wird.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen sind. Damit entstehen innerhalb des Geltungsbereiches neue Grünstrukturen.

Grünordnerische Festsetzungen sowie die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl tragen dazu bei, dass Grünstrukturen geschaffen werden und somit für die Aufnahme von Regenwasser und für die Infiltration zur Verfügung stehen.

Bei der Behandlung des Bodens sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten.

Sollten Altlasten gefunden werden, sind diese ordnungsgemäß zu sichern bzw. zu sanieren.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits baulich genutzte und teilweise bereits versiegelte Fläche handelt, wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad zwar erhöht, dennoch wird versucht den Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes Schutzzone III. Es existieren im Plangebiet selbst keine Oberflächengewässer, der Bommersbach grenzt weiter südlich an.

Das Plangebiet wird durch Straßen und Gebäude sowie deren zugehörigen Nebenanlagen versiegelt, somit stehen diese Flächen nicht mehr der Aufnahme von Regenwasser zur Verfügung.

Zur Minimierung der Auswirkungen werden Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Die Entwässerungskonzeption sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Bommersbach zu leiten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Kurzfristige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser (Schichtwasser) während der Bauphase sind jedoch nicht auszuschließen.

Durch die festgesetzten Nutzungen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan werden sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch zur Anpassung an den Klimawandel getroffen. So ist beispielsweise eine Dachbegrünung sowie die Nutzung von Solarenergie generell zulässig.

Weiterhin werden Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen, was sich ebenfalls günstig auf das Klima auswirken wird.

Eine erhebliche Verschlechterung des örtlichen Klimas ist nicht zu erwarten. Die Fläche war zu einem Teil bereits versiegelt durch die ehemalige Papiermühle.

Schutzgut Mensch

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass von den Nutzungen selbst keine nachteiligen Auswirkungen ausgehen (keine Seveso-Betriebe, keine störenden Gewerbebetriebe,...).

*Schutzgüter Orts- und
Landschaftsbild*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt (u.a. Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse). Das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude wird nachrichtlich übernommen und im Zuge der Planung fachgerecht saniert.

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter Innerhalb des Plangebietes ist noch ein denkmalgeschütztes Gebäude der ehemaligen Papiermühle vorhanden, dieses wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Neubebauung geht mit einer Schaffung von neuen Sachgütern einher.

2.5 BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB

Durch die getroffenen Festsetzungen ist keine Ansiedlung eines Störfallbetriebes möglich.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des oben genannten Paragraphen kommt.

3 ERGEBNISSE DER RELEVANZPRÜFUNG

Die durchgeführte Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für Farn- und Gefäßpflanzen, Weichtiere, Rundmäuler, Fische, Käfer, Libellen sowie Schmetterlinge keine vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich sind. Für diese Artengruppen fehlen innerhalb des Plangebietes überwiegend geeignete Habitatstrukturen oder es liegen keine Nachweise planungsrelevanter Arten im Untersuchungsraum vor. Trotz einzelner Habitatpotenziale, beispielsweise für Tagfalter in den Saumstrukturen, sind voraussichtlich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Für die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, weitere Säugetiere (insbesondere Haselmaus und Biber) sowie europäische Vogelarten bestehen dagegen geeignete Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes beziehungsweise in dessen unmittelbarer Umgebung. Hierzu zählen unter anderem Temporärgewässer und der angrenzende Bommersbach für Amphibien, besonnte Saum- und Ruderalstrukturen sowie Holz- und Steinhaufen für Reptilien, Gebäude und Gehölzstrukturen als potenzielle Quartiere und Jagdhabitats für Fledermäuse sowie Gehölz- und Waldsäume als potenzielle Brut- und Lebensräume für Vogelarten und die Haselmaus. Zudem liegen für diese Artengruppen Nachweise beziehungsweise bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten im näheren oder großräumigen Umfeld des Plangebietes vor.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können insbesondere durch den Verlust oder die Veränderung von Habitatstrukturen, potenziellen Quartieren, Brutstätten und Jagdhabitats sowie durch baubedingte Störungen artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Bewertung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden daher für die genannten Artengruppen weiterführende faunistische Untersuchungen empfohlen.

Die detaillierte Darstellung der Relevanzprüfung mit der Bewertung der einzelnen Artengruppen, der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der

potenziellen Wirkfaktoren ist einem gesondert erstellten Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu entnehmen.

4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Inhalt des Umweltberichtes sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Im vorliegenden Fall sind dies:

- Nichtdurchführung der Planung
- Planungsalternativen

Diese Planungsmöglichkeiten werden im Folgenden betrachtet:

*Nichtdurchführung /
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.

*Standort-
alternativen*

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.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETES VERFAHREN UND DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen gab es nicht.

Die vorhandenen Unterlagen wurden auf Grundlage bestehender Fachgesetze und mit Hilfe aktueller Literatur und Datenbanken erstellt. Zusätzlich erfolgten Aufnahmen und Erfassungen vor Ort.

5.2 MONITORING (MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG)

Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich negativen Umweltveränderungen zu erwarten sind, ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Ggf. erfolgt eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

5.3 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Planungsziel

Ziel der Planung ist es, im Rahmen einer Angebotsplanung ein Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Papiermühle zu entwickeln.

<i>Maßnahmen</i>	Mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind die Festsetzung der Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Festsetzung von Grünflächen sowie die Einhaltung der Rodungszeiten und die Kontrolle freizustellender Flächen und zu fällender Gehölze auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser tragen ebenso zur Minimierung des Eingriffs bei.
<i>Artenschutz</i>	Die artenschutzrechtliche Bewertung (vgl. Relevanzprüfung) der sich ergebenden Beeinträchtigungen ergibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand streng geschützter Arten, so dass Ausnahmeanträge gem. § 44 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich sind. Es werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände einschlägig, wenn die vorgesehenen Maßnahmen (z.B. Einhaltung der Rodungszeiten, etc.) eingehalten werden.

6 QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, Nr. 9)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09. Juli 2021 (BGBl. IS. 2598, 2716)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (Abl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG vom 13. Mai 2013 (Abl. EG Nr. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2, 369_13)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Pläne / Programme

- Landesentwicklungsplan Saarland (Siedlung und Umwelt)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalbach
- Landschaftsprogramm Saarland
- Biotopkartierung Saarland
- Inhalte des saarländischen Geoportals

Sonstiges

- Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland

- Leitfaden Eingriffsbewertung, Ministerium für Umwelt, Saarbrücken, 2001
- Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes (DWD)
- Geoportal des Saarlandes