

# Wohnbebauung südlich der St. Avolder Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
in der Kreisstadt Saarlouis

04.11.2016, SATZUNG

K E R N  
P L A N 

# Wohnbebauung südlich der St. Avolder Straße

## Im Auftrag:

F+B Bauträger GmbH  
Viezstraße 2  
66663 Merzig

## IMPRESSUM

Stand: 04.11.2016, Satzung

## Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

## Projektmitarbeit:

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

## 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 · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

An der Ortsdurchfahrt von Neuforweiler an der St. Avolder Straße (L167) befindet sich eine Grünfläche. Dort sollen zwei Mehrfamilienhäuser in Fortsetzung der Bebauung der St. Avolder Straße entstehen (nach § 34 BauGB ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisierungsfähig).

Im rückwärtigen Bereich dieser beiden Mehrfamilienhäuser beabsichtigt der Vorhabenträger, die F+B BauTräger GmbH, zehn Wohnbaugrundstücke auszuweisen bzw. Wohngebäude zu errichten. Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über einen Anschluss an die St. Avolder Straße geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken organisiert.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbau land ist aufgrund der Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung südlich der St. Avolder Straße“ steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Nutzung dieser Fläche, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet, hat den Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Eine Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist für die rückwärtige Wohnbebauung nicht gegeben. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m.

§ 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung südlich der St. Avolder Straße“ beschlossen.

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.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Neuforweiler gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 6.170 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht.

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. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten / beschleunigten 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 § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Belange des Umweltschutzes

Bei „§13a-Bebauungsplänen“ der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> fällt die förmliche Umweltprüfung weg (s. oben).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

## 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 Kreisstadt Saarlouis vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt 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 hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neuforweiler, Flur 005. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Ortsdurchfahrt St. Avolder Straße und der Bebauung der Wadgasser Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Wohnbebauung und zugehörige private Freiflächen von St. Avolder und Wadgasser Straße,
- im Westen durch einen Erschließungsstich für das Nebengebäude südöstlich St. Avolder Straße 91,
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der St. Avolder Straße bzw. den dort in erster Reihe geplanten beiden Mehrfamilienhäusern (nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes),
- im Süden durch einen Fußweg sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

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



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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine brachliegende Wiese. Aufgrund der integrierten Lage ist die Entwick-

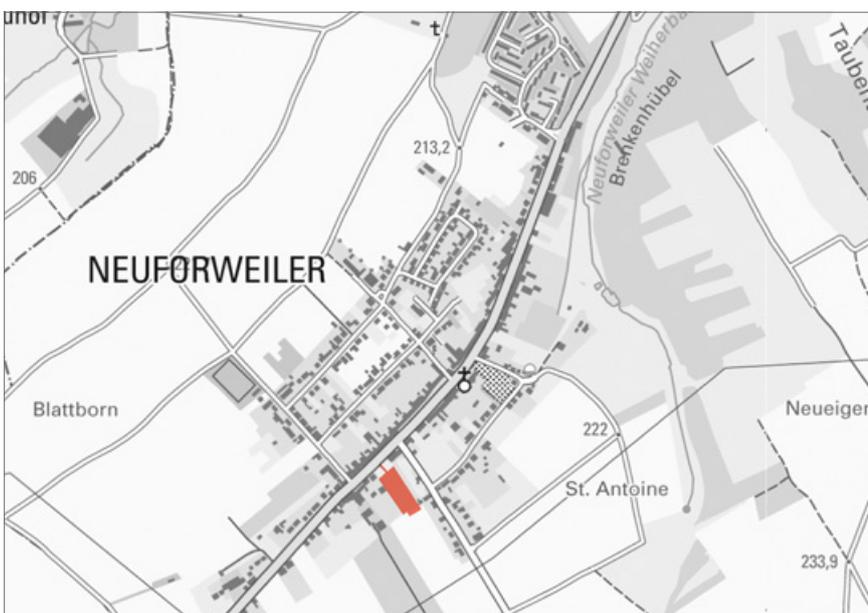
lung des Standortes von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die gewählte Art der Nachnutzung.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Vereinzelt sind in diesem Abschnitt der St. Avolder Straße Dienstleistungsbetriebe zu finden. Der eigentliche Schwerpunkt an Dienstleistungs-, Gastronomie- und Versorgungseinrichtungen in Neuforweiler liegt jedoch im weiter nordöstlich befindlichen Abschnitt der St. Avolder Straße auf Höhe von Friedhof und Kirche. In der direkten Umgebung des Geltungsbereiches ist neben der schwerpunktmäßigen Wohnnutzung auch ein Landwirtschaftsbetrieb zu finden (ca. 100 m südwestlich).

Die Bebauung in der Umgebung ist ein- bis zweigeschossig.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordwest bis Südost von ca. 215 m ü. NN auf 210 m ü. NN, wobei es am äußersten südlichen Rand des Plangebietes eine nach Süden ansteigende Böschung gibt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird (insbesondere Festsetzungen der Baufenster). Allerdings können für die Realisierung der inter-



Lage des Vorhabens im Stadtteil Neuforweiler; Quelle: ZORA, LVGL



Blick von der St. Avolder Straße ins Plangebiet

nen Erschließungsstraße Aufschüttungen erforderlich sein.

## Verkehr

Zur Realisierung der Planung sind interne Erschließungsanlagen erforderlich. Die Erschließung soll über einen von der St. Avol-

der Straße herzustellenden Erschließungsstich erfolgen. Über die St. Avolder Straße bzw. L167 wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nach Norden führt die L167 in Richtung des Stadtteils Piccard, der Autobahn 620 sowie der Saarlouiser Innenstadt. In südlicher Richtung führt die L167 nach

Altforweiler, Überherrn und schließlich nach Frankreich. Mit der Bushaltestelle „Oberdorf“, die auf Höhe des Plangebietes an der St. Avolder Straße liegt, ist eine unmittelbare Anbindung ans ÖPNV-Netz gewährleistet. Weiterhin verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes ein Fußweg zur Wadgasser Straße. Im Plangebiet soll eine neue Fußwegeverbindung zum bestehenden Fußweg hergestellt werden.



Umgebung des Plangebietes Ecke Wadgasser Straße / St. Avolder Straße

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden benachbarten Bebauung bereits im Umfeld grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation der Wadgasser Straße abgeleitet werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt

oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, (...).“

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

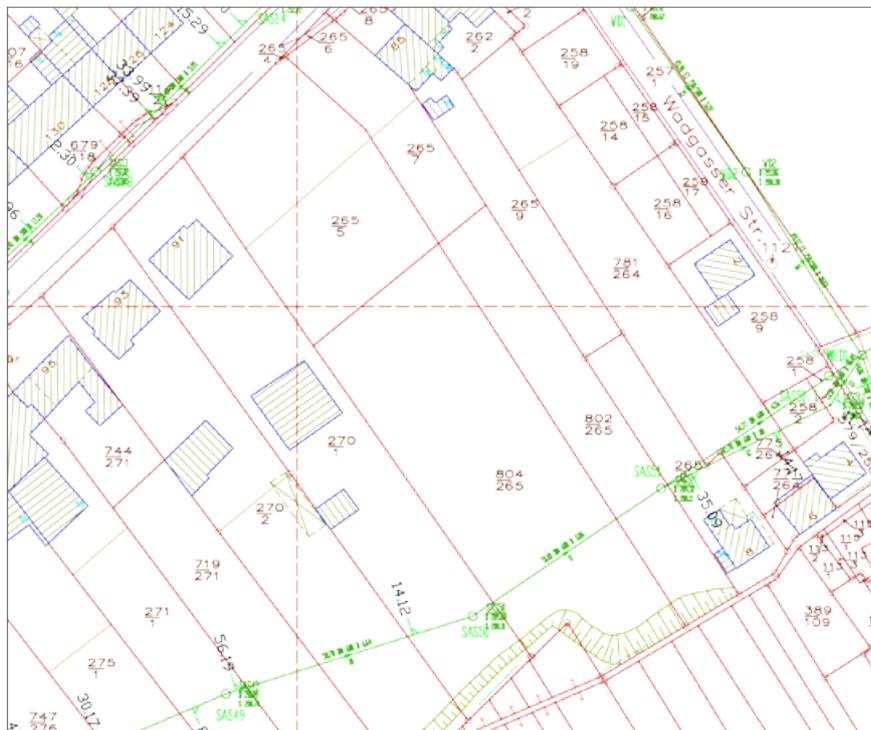
### Verfahrensvermerke

Einen genauen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt die ergänzende Planzeichnung unter der Rubrik “Verfahrensvermerke”.

### Kosten und Finanzierung

Die gesamten im Zuge der Planung anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die F+B Bauträger GmbH, zu begleichen.

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.



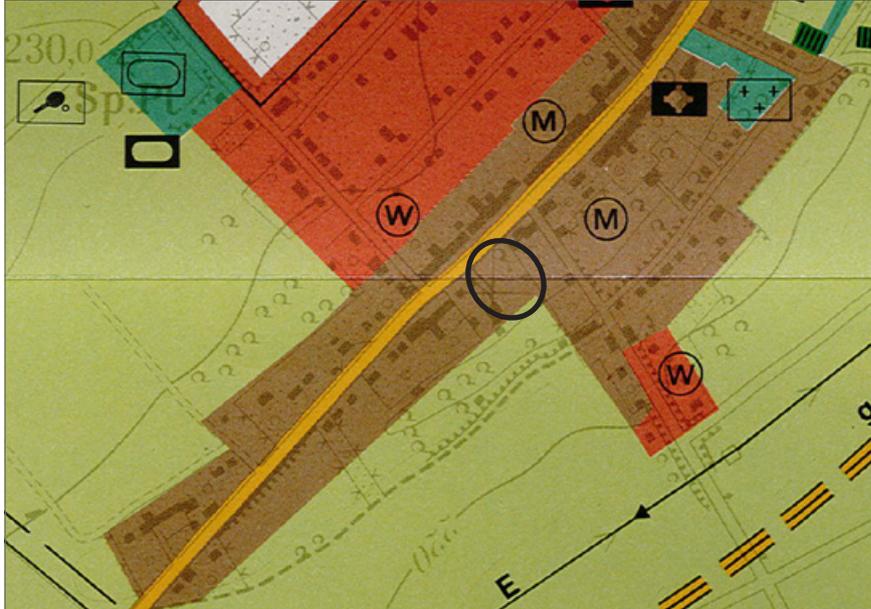
Kanalplan; Quelle: Kreisstadt Saarlouis

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht unmittelbar betroffen</li> <li>• Südlich des Geltungsbereich grenzt unmittelbar ein Vorranggebiet für Landwirtschaft an: keine Auswirkungen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>• (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr entspricht 120 Wohnungen / Jahr (34.386 Einwohner zum 30.06.2015 laut Statistischem Landesamt Saarland)</li> <li>• mind. einzuhaltender Dichtewert: 30 W / ha: wird eingehalten (Größe des Geltungsbereichs 0,6 ha, 10 Baufenster mit möglichen 2 Wohnungen pro Wohngebäude)</li> <li>• FNP 1987 mit großzügiger Ausweisung von Wohnbaureserveflächen</li> <li>• die Baulandreserve dient der Nachverdichtung</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> <li>• Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>• Lage im Regionalpark Saar (damit keine Restriktionen verbunden)</li> <li>• Südöstlich ans Plangebiet angrenzende Freifläche nach der „Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete“ zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Denkmalschutz	Nicht betroffen
Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb oder im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Februar 2016) enthalten</li> <li>• Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst</li> <li>• keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben randlich Sträucher betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach 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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage inmitten des Siedlungszusammenhangs von Neuforweiler (Baulücke) mit nach drei Seiten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen inklusive Gärten und Straßen mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Lärm, Bewegungsunruhe, Bebauungen, Versiegelungen)</li> <li>- Umgebende Verkehrsinfrastrukturen mit entsprechenden Beeinträchtigungen: nördlich unmittelbar angrenzend St. Avolder Straße (L 167) mit einer sehr hohen Verkehrsdichte, östlich unmittelbar angrenzend regelmäßig befahrene „Wadgasser Straße“</li> <li>- eingezäunte ehem. Pferdeweide mit u.a. kleinem Stall und Unterstand sowie Tränken und abgestellten landwirtschaftlichen Gerätschaften; Trittschäden; teilweise komplett abgefressene Grasnarbe</li> <li>- querende Stromleitung; ca. 200 m südlich vorbeiführende Hochspannungsleitung</li> </ul> </li> <li>• Habitatausstattung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenarme Pferdeweide ohne besondere ökologische Wertigkeit: Wiesen-Fuchschwanz, Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Weißklee, Wiesenklee, Stumpfblättriger Ampfer, Breitwegerich, randlich Brennnessel, ...</li> <li>- am südlichen Rand Strauch-Hecke mit Schlehe, Hasel, Weiden, ...</li> <li>- kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> </ul> </li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für das betroffene Gebiet ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf</li> <li>- aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen sowie Straßen und der damit verbundenen Störungen sowie der Habitat- und Biotopausstattung nur geringe ökologische Wertigkeit, insbesondere kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen</li> <li>- aufgrund der Nutzung, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere und Pflanzen deutlich eingeschränkt</li> <li>- keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten erkennbar, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten betroffen. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzen und Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet.</li> <li>- im Geltungsbereich weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie bekannt noch besondere Bedeutung für Rast- und Zugvogelarten und aufgrund der Lage, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch auszuschließen</li> <li>- Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches zwar Lebensraum (Jagd-/Nahrungsgelände, randliche Sträucher evtl. auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch maximal nicht essenzielles Teilhabitat einzelner Individuen von (sehr) häufigen und weit verbreiteten störungsunempfindlichen Arten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großer Anpassungsfähigkeit sowie (sehr) gutem Erhaltungszustand wie Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Rotkehlchen, Buchfink, Amsel, etc. betroffen. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten bestehen für die potenziell betroffenen Individuen ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden sowie benachbarten Lebensräumen (unmittelbar angrenzende Gärten mit Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken; angrenzende und benachbarte Offenlandflächen mit Wiesen, Streuobstwiesen und Gehölzbeständen...)</li> </ul> </li> <li>• artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte</li> <li>- für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen von weit verbreiteten, euryöken und störungsunempfindlichen Arten mit breitem Habitatspektrum, wenig spezialisierten Ansprüchen und (sehr) gutem Erhaltungszustand können zwar sehr kleinflächig nicht essenzielle Teil-Habitats verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund der großen Anpassungsfähigkeit, des großen Aktionsradius (Vögel, evtl. jagende Fledermäuse), des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, sowie des landesweit (sehr) guten Erhaltungszustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. Zu einer signifikanten und nachhaltigen Änderung des Fortpflanzungserfolges mit einer dadurch hervorgerufenen Veränderung des Erhaltungszustandes der Populationen wird es nicht kommen.</li> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand können bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG</li> </ul> </li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich</li> </ul> </li> </ul>
Zwischenfazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
<b>Baumschutzsatzung</b>	
Städtische Baumschutzsatzung: Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm (langsam wachsende ab 40 cm) unterliegen speziellem Schutz	Die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) ist zu beachten.
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan (Quelle: Kreisstadt Saarlouis)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Gemischte Baufläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst</li> </ul> 
Bebauungsplan	<p>liegt nicht vor, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen, aber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung des Plangebietes nicht vollständig gesichert</li> <li>• ausschließlich unmittelbar entlang der St. Avolder Straße könnten Wohnbauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zugelassen werden</li> <li>• der bestehende Bebauungszusammenhang vermittelt keinen Eindruck von Geschlossenheit im rückwärtigen Bereich</li> <li>• Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes somit nicht realisierungsfähig</li> </ul>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Kreisstadt Saarlouis herangetreten.

Unmittelbar an der St. Avolder Straße sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, die nach § 34 BauGB ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisierungsfähig sind. Die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Planung der dahinterliegenden Fläche mit 10 weiteren Wohngebäuden soll den Siedlungskörper an dieser Stelle abrunden. Folglich ist der konkrete Standort bereits vorgegeben. Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann deshalb außen vor bleiben.

Für die Entwicklung des Standortes eignet sich Wohnnutzung angesichts der umliegenden vorherrschenden Wohnbebauung am besten. Damit ergibt sich eine hohe Ver-

träglichkeit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung.

Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht.

Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück gemischte Baufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereiteten Bauleitplanes ist demnach auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen.

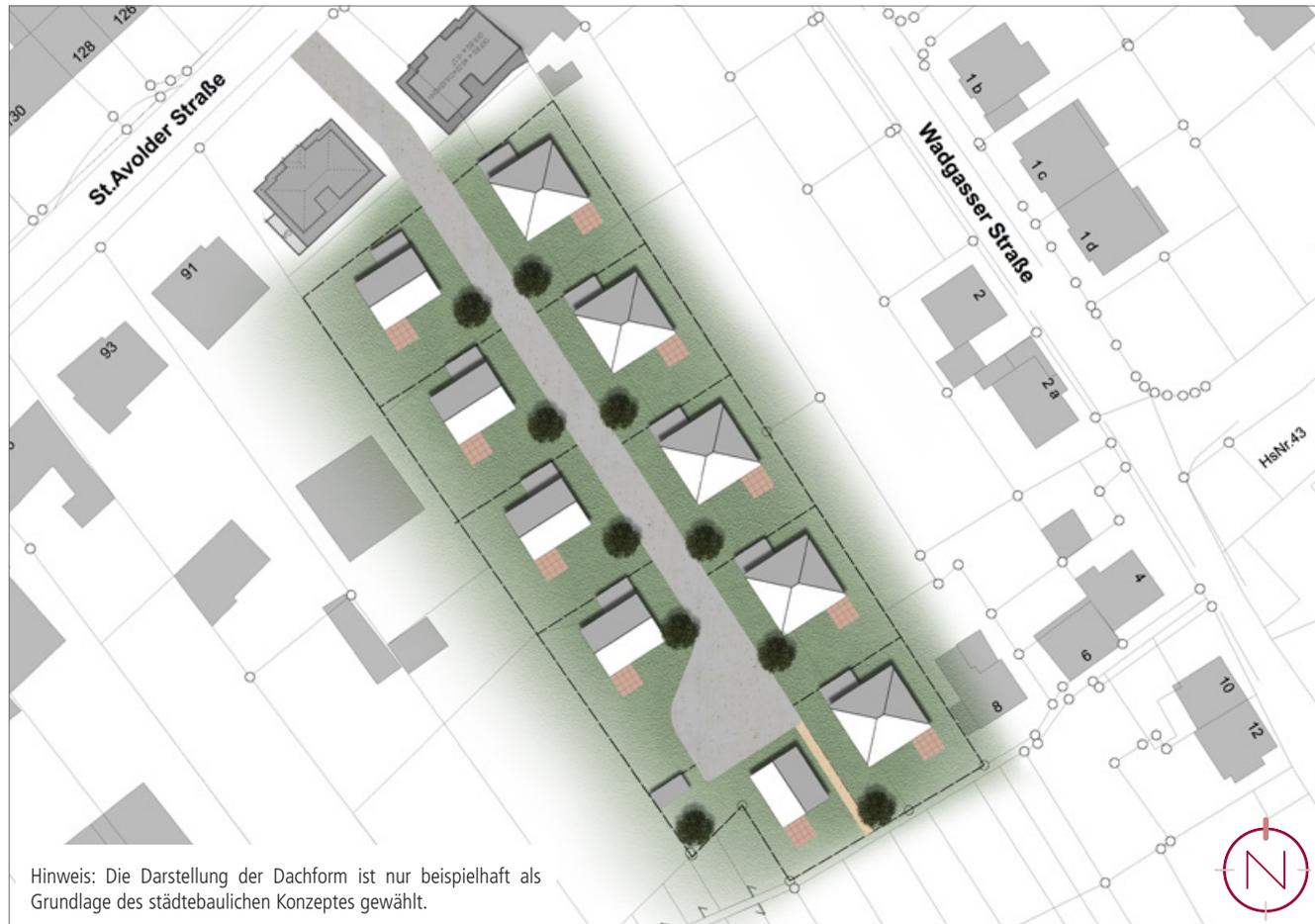
Der Standort liegt in Nachbarschaft zur Ortsmitte mit verschiedenen Versorgungseinrichtungen und ist durch die Lage an der

L167 mit schneller Erreichbarkeit der A620 verkehrsgünstig gelegen.

## Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Bebauung dient der Nutzungsintensivierung einer innerörtlichen Brachfläche sowie der Abrundung des Siedlungskörpers im Anschluss an die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser an der St. Avolder Straße. Die Bebauung soll den bestehenden Charakter des Umfeldes aufnehmen.

Der neu anzulegende Erschließungstisch bildet eine zentrale Achse und wird mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und einem Wendehammer am Ende realisiert. Vom Wendehammer aus wird eine Fußwegeverbindung zum bestehenden Fußweg südlich des Plangebietes hergestellt, sodass eine direkte Wegeverbindung geschaffen wird.



Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Baumallee verstärkt den achsialen Gedanken und dient der Begrünung. Durch den Erschließungsstich wird sich der Verkehr lediglich als Anliegerverkehr auswirken (kein Durchgangsverkehr).

Der Maßstab der neuen Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung von St. Avolder und Wadgasser Straße und stellt die nahtlose Integration der neuen Baukörper in die Umgebung sicher. Die offene Bauweise ist an die gängige Bebauung abseits der vordersten Reihe der St. Avolder Straße angelehnt.

Die Verteilung der Wohngebäude auf den Grundstücken und die Platzierung der Carports und Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze stellt eine bestmögliche Ausrichtung der Freiflächen nach Süden und Westen und für die Durchgrünung der Gärten sicher.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll von Ost nach West abnehmen, um eine Höhenstaffelung zu erzielen. Während im Osten zweigeschossige Gebäude (z.B. Stadtvillen, etc.) städtebaulich gewünscht sind, sind im Westen niedrigere Gebäudehöhen vorgesehen (z.B. Bungalows, etc.). Dies entspricht auch der abnehmenden städtebaulichen Dichte der bestehenden Bebauung von Ost nach West.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, sodass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisiert. Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Nutzungsart Wohnen 1 und 2

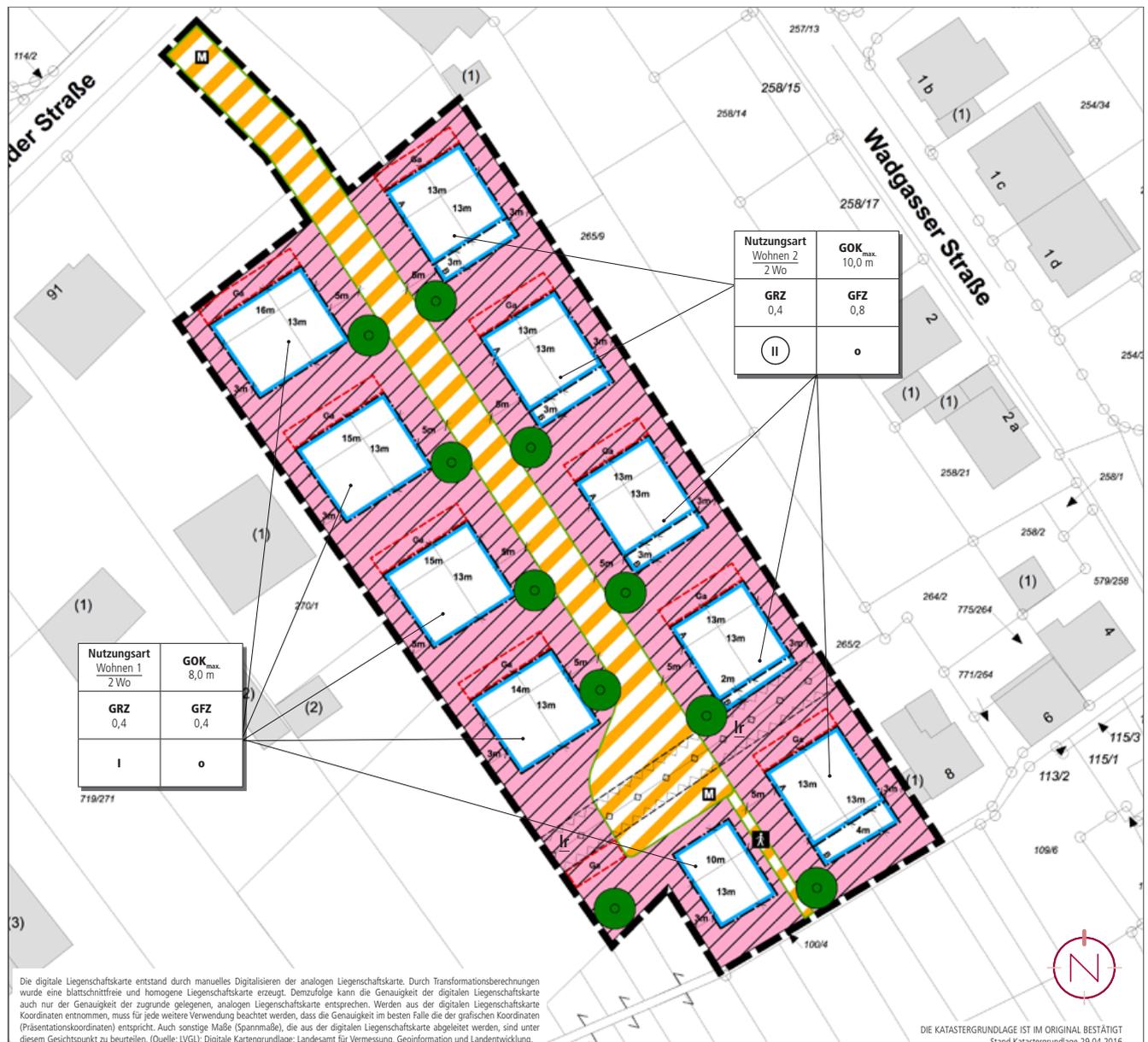
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Nutzungsart wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind an diesem Standort vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten denkbar (z.B. nicht störende Dienstleister und sonstige Gewerbebetriebe, freiberufliche Nutzungen).



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

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht gewünscht. Um nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der St. Avolder Straße zu vermeiden und aufgrund der Erschließungssituation mit der Lage in der zweiten Reihe werden diese Nutzungen für unzulässig erklärt. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Darüber hinaus sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig sein, da diese überwiegend öffentliche Aufgaben erfüllen und an zentralen Stellen im Stadtgebiet konzentriert werden sollen. Auch aus Gründen der Erschließungssituation sind diese Nutzungen hier nicht gewünscht.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## 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 ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die abseits der ersten Reihe der St. Avolder Straße überwiegende Einfamilienhausbebauung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich am städtebaulichen Konzept und berücksichtigt auch die Höhe der bestehenden Umgebungsbebauung.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der gewählten Höhe der baulichen Anlagen ist auch gewährleistet, dass ein potenzielles Dachgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen des Baukörpers in die Umgebung nicht gefährdet und die gewünschte Höhenstaffelung planungsrechtlich festgeschrieben wird.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Zahl der Vollgeschosse

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung höhenmäßig überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Umgebung zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am städtebaulichen Konzept sowie am Gebäudebestand der Umgebungsbebauung von St. Avolder Straße (überwiegend zwei Vollgeschosse) und Wadgasser Straße (ein bis zwei Vollgeschosse).

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes bezüglich der Höhe der Wohngebäude des neuen Quartieres bei gleichzeitiger Gewährleistung einer gewissen Flexibilität für künftige Bauwillige wurde die Zahl der Vollgeschosse je nach Straßenseite unterschiedlich festgesetzt (analog zur Höhe baulicher Anlagen). Auf der östlichen Straßenseite sind zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, auf der westlichen Straßenseite ist ein Vollgeschoss möglich. Dies gewährleistet zusammen mit der festgesetzten Höhe die Staffelung der Bebauung.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO

Auch mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden. Die GFZ wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse gewählt.

## Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der Wadgasser Straße sowie der übrigen Bebauung des Stadtteils abseits der vordersten Reihe der Ortsdurchfahrt.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baufenster orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung und wurden so angelegt, dass ausreichend Abstände zwischen den Baukörpern gewährleistet sind. Die öffentlich-rechtlichen geforderten Abstandsflächen nach LBO zwischen den Gebäuden werden beachtet. Die Unterteilung der Baufenster im Teilbereich 2 dient der Vermeidung der unverhältnismäßigen Ausschöpfung der Baufenster. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude als Hauptbaukörper ist vergleichbar mit der Fläche auf der gegenüberliegenden Seite des Teilbereiches 1. Auf der Restfläche der Baufenster innerhalb des Teilbereiches 2 sind untergeordnete Bauteile zulässig (z.B. Wintergarten).

Darüber hinaus wurde die Anordnung der Baufenster dementsprechend vorgenommen, dass jeweils nördlich der Baufenster Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Stellplätze zwischen Baufenster und Erschließungsstraße festgesetzt werden können und südlich der Baufenster ausreichend Flächen für Begrünung verbleiben, wodurch die Sonnenseite und gleichzeitig die dem Verkehr der benachbarten Ortsdurchfahrt abgewandte Seite bestmöglich ausgenutzt werden kann.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, etc. geregelt.

## Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.). Garagen und Carports sind in den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, welche sich auf den der Sonne abgewandten, nördlichen Grundstücksseiten befinden. Stellplätze sind sowohl auf diesen Flächen sowie zusätzlich vor den Gebäuden / Garagen / Carports realisierbar.

Vorgesehen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Der definierte Stellplatzbedarf ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser. Für dieses Nachfragesegment sollen zwei neue Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich zum Plangebiet unmittelbar an der St. Avolder Straße entstehen, im rückwärtigen Bereich sind diese nicht gewünscht.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

### Mischverkehrsfläche

Zur internen Erschließung und zur Anbindung des Plangebietes an die St. Avolder Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Durch die

Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität. Die Straßenbreite von 6 m und der Wendehammer am Ende der Stichstraße mit 18 m Durchmesser erlauben die Bedienung des Gebietes durch Müllfahrzeuge etc..

### Fußweg

Der zur Wadgasser Straße führende bestehende Fußweg südlich des Plangebietes wird über einen neuen, 1,50 m breiten Fußweg, der ab dem Wendehammer beginnt, angeschlossen.

## Unterirdische Hauptabwasserleitung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf der unterirdischen Hauptabwasserleitung wird als vorhandene Entsorgungsleitung in den Bebauungsplan übernommen. Dies gilt insbesondere für jenen Leitungsabschnitt, der außerhalb des öffentlichen Straßenraumes gelegen ist, da hiervon Privatflächen in Anspruch genommen werden bzw. betroffen sind.

## Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. bei denen besondere Vorkehrungen zu treffen sind; Hier: 3 Meter Schutzabstand Abwasserleitung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zum Schutz der Hauptabwasserleitung vor Beschädigungen und störenden Eingriffen werden entsprechende Schutzflächen festgesetzt.

## Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Leitungsrechten dient dazu, Entsorgungsträgern die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten.

## Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Daher wird die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Mit der vorgegenommenen Anordnung der Baufenster sowie der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen verbleiben hier insbesondere auf den südlichen Grundstückshälften ausreichend Freiflächen.

Für die Begrünung der privaten Grundstücke wird eine Artenliste vorgeschlagen, die den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität lässt. Bei den vorgeschlagenen Arten für die Gehölzverwendung handelt es sich um standortgerechte einheimische Arten.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Errichtung einer Baumallee wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt. Aus Gründen eines homogenen Erscheinungsbildes und zur Reduktion des Pflegeaufwandes wurde für die Baumallee, im Unterschied zu den übrigen privaten Grundstücksflächen, auf eine Pflanzliste verzichtet und hier die Anpflanzung von entweder Säulen-Ebereschen oder Feld-Ahorn vorgegeben (Einheitlichkeit).

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld bereits vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 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.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung in der St. Avolder Straße und Wadgasser Straße spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Daher werden entsprechende Festsetzungen zu Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Einfriedungen sowie zur Unterbringung von Mülltonnen vorgenommen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festlegungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

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

Die unmittelbare Umgebung in der St. Avolder Straße und der Wadgasser Straße dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Die in vorderer Reihe an der St. Avolder Straße vorgesehenen beiden Mehrfamilienhäuser werden den Verkehrslärm der Ortsdurchfahrt vom Wohngebiet abschirmen.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsmäßig zu Beeinträchtigungen führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Somit ist eine ausreichende Besonnung und Belüftung der baulichen Anlagen gewährleistet. Dies wird durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen und Terrassen unterstützt.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaf-

fung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang brachliegende Fläche wird für eine Neuentwicklung bereit gestellt. Zwar wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Einfamilienhäusern nur eine einzige Angebotsform geschaffen, doch sollen unabhängig hiervon nördlich der Einfamilienhäuser in erster Reihe der St. Avolder Straße auch neue Mehrfamilienhäuser entstehen. Zusammen wird ein differenziertes Wohnangebot in integrierter Lage geschaffen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung erfolgt die Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist entlang dieses Bereiches der St. Avolder Straße durch teils geschlossene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und im Bereich der Wadgasser Straße durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im übrigen schließt südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Landwirtschaftsfläche an. Das Vorhaben rundet den Siedlungskörper zur Landwirtschaftsfläche hin ab.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Einfamilienhäuser weisen maximal II Vollgeschosse auf, sind in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügen sich somit in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Gartenfläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der zentralen Lage, der Lage an der Landstraße sowie der Bewegungsruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass dem geplanten Wohngebiet auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung der geplanten Einfamilienhäuser wird es zu einem sehr geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich um einen Erschließungsstich handelt, ist der Verkehr lediglich auf Anwohner beschränkt.

Der ruhende Verkehr wird komplett auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringeren Anteils zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt. Die bestehende Abwasserleitung wird gesichert.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger, Baurecht zugestanden.

Durch die Planung ergeben sich demnach für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort künftig dem Wohnen dienen wird und somit verträglich ist. Ausreichend Abstände zu den Nachbarn sind gewährleistet. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

### **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.

## **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 Bebauungsplanes**

- Revitalisierung einer Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung, Arrondierung des Siedlungskörpers
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser wird die Kreisstadt der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

## **Fazit**

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

<b>Flächenbilanz</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (gerundet)</b>
Nutzungsart Wohnen	<b>6.010 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	<b>1.910 m<sup>2</sup></b>
davon Flächen für Carports und Garagen	<b>370 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche	<b>1.020 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 6.170 m<sup>2</sup></b>

Saarlouis, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister