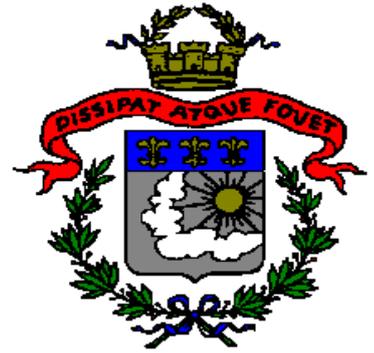


Kreisstadt Saarlouis  
Stadtteil Picard



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Auf der Dellt, Änderung Nr. 6“**

**-Satzung-**

---

**Amt 62 - Amt für Stadtentwicklung,  
Denkmalpflege und Umwelt,  
Dipl.-Ing. Ruth Bies**

**Stand: Mai 2012**

**Gliederung**

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>BISHERIGE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche</b>	<b>12</b>
<b>5.4</b>	<b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER</b>	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Naturraum und Relief</b>	<b>14</b>
<b>6.2</b>	<b>Geologie und Böden</b>	<b>14</b>
<b>6.3</b>	<b>Klima und Lufthygiene</b>	<b>15</b>
<b>6.4</b>	<b>Oberflächengewässer</b>	<b>15</b>
<b>6.5</b>	<b>Arten und Biotope</b>	<b>15</b>
<b>6.6</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>15</b>
<b>6.7</b>	<b>Landwirtschaft/Forstwirtschaft</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>FACHBEITRÄGE</b>	<b>16</b>
<b>7.1</b>	<b>Integrierte Grünordnung</b>	<b>16</b>
<b>7.2</b>	<b>Baugrundgutachten des Erdbaulaboratorium Saar</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>16</b>
8.1.1	LEP-Siedlung	16
8.1.2	LEP-Umwelt	18
<b>8.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</b>	<b>20</b>
<b>9.1</b>	<b>Beschreibung des Planungsvorhabens</b>	<b>20</b>
<b>9.2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>20</b>
9.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
9.2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
9.2.3	Höhe baulicher Anlagen	23
9.2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
9.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	24
9.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	24
9.2.7	Verkehrsflächen	24
9.2.8	Flächen für Versorgungsanlagen	25
9.2.9	Führung unterirdischer Versorgungsleitungen	25
9.2.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
9.2.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
<b>9.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)</b>	<b>27</b>

---

9.3.1	Gestalterische Anforderungen	27
9.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	28
9.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	29
<b>9.4</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>ABWÄGUNG / AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>35</b>

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Entsprechend der Zielsetzung des LEP „Siedlung“ sind Flächen im Innenbereich, die einer Wiedernutzung oder Nachverdichtung zugeführt werden können, Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Im Stadtteil Picard befindet sich eine etwa 3.901 m<sup>2</sup> große Fläche, die bereits durch den Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“, rechtskräftig seit dem 16.08.1980, überplant ist und die aufgrund von Bestandsgebäuden wiederholt Gegenstand von Bebauungsplanänderungen war. Mittlerweile wurde die Wohnnutzung aufgegeben und die Fläche befindet sich in Besitz der GBS (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Saarlouis). Der Bereich schließt sich westlich an den Geltungsbereich der seit dem 17.09.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Auf der Kleinwies“, Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ an. Der Geltungsbereich beinhaltet auch eine südlich gelegene Parzelle und grenzt somit an die Dorfstraße in direkter Nachbarschaft zur katholischen Kirche St. Marien.

Auf dem nördlichen Teil der Fläche ist eine Reihenhausbauung festgesetzt. Neue Reihenhausbauungsgelände werden jedoch kaum nachgefragt. Aus diesem Grund ist die Errichtung von fünf Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geplant. Auf dem südlichen Teil der Fläche soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ und „Nr. 4“ notwendig.

Die Fläche kann über die bestehenden Straßen „Vor Ferdinandshaus“ und „Auf der Kleinwies“ erschlossen werden. Die Straße „Auf der Kleinwies“ wird als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit über den bestehenden Wendehammer hinaus in das Plangebiet fortgeführt. Der südliche Teil des Plangebietes grenzt unmittelbar an die Dorfstraße und kann über diese erschlossen werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 6“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften werden größtenteils aus dem Bebauungsplan „Kleinwies, Änderung Nr. 5“ übernommen. So kann eine Einpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Es soll erreicht werden, dass die bereits seit Jahren vollständig erschlossene Fläche endlich baulich genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 6“ 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.

## 2. BISHERIGE PLANUNGEN

Die Fläche war Anlass von Bebauungsplanänderungen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs sollte entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ vom 16.08.1980 mit einer Zeile von 8 Reihenhäusern bebaut werden.

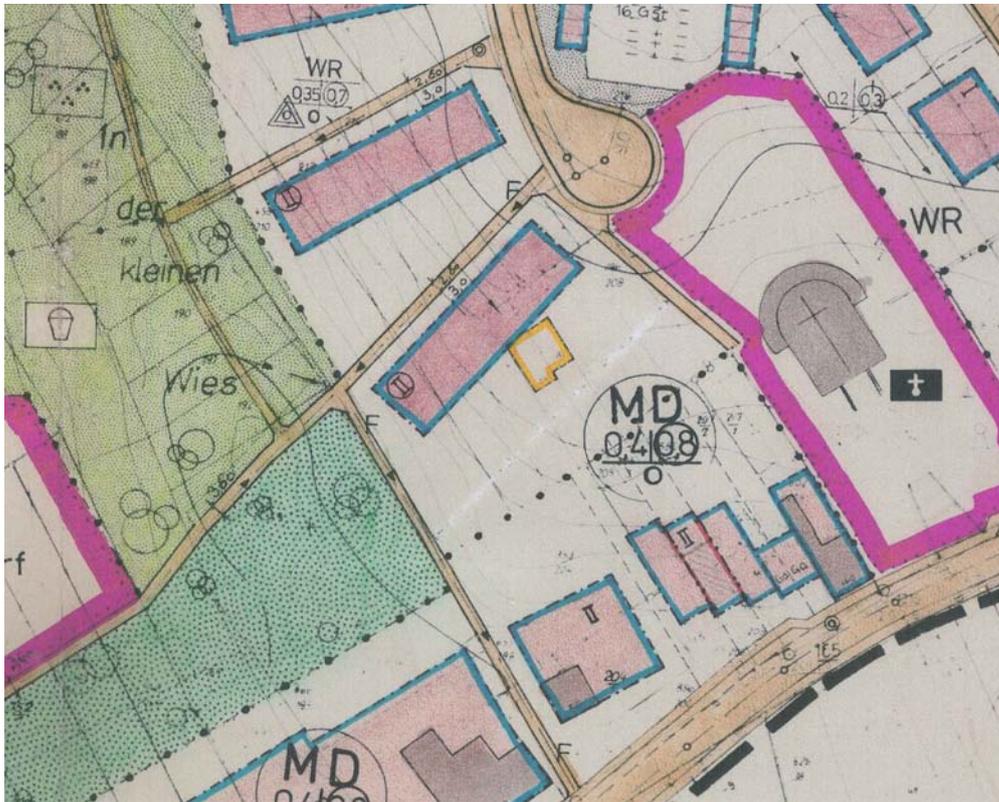


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“

Diese Form der Bebauung ist bereits auf den nördlich gelegenen Grundstücken realisiert und sollte sich in gleicher Weise fortsetzen. Nach jahrelangen erfolglosen Versuchen die Bebauung zu realisieren, beschloss der Stadtrat am 15.02.2001 den Bebauungsplan zu ändern. Anlass für das Scheitern war die Weigerung der Eigentümerin des bestehenden Anwesens Dorfstraße 44 an der für diesen Bereich erforderlichen Umlegung teilzunehmen und ihr Wohnhaus aufzugeben.

Der Umlegungsausschuss hatte daher mit Schreiben vom 06.06.2000 vorgeschlagen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die beiden Wohnhäuser erhalten bleiben können und gleichzeitig eine bauliche Nutzung der benachbarten städtischen Flächen möglich wird. Die Baugrenzen der geplanten Reihenhausbauung wurden verschoben und die Wohnhäuser auf diese Weise integriert. Diese „Änderung Nr. 4“ wurde am 20.11.2002 rechtskräftig.

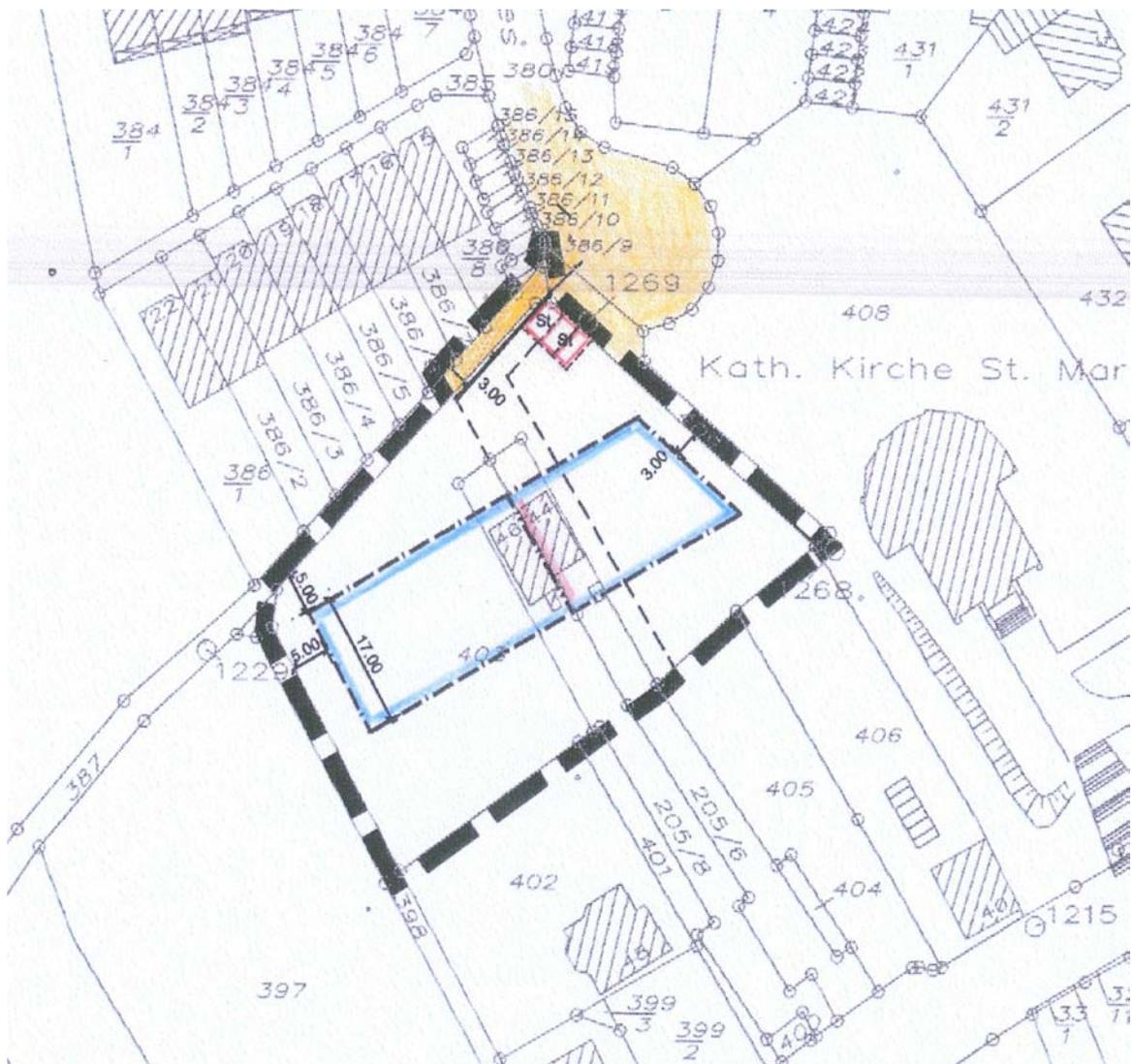


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr.4“

Die „Änderung Nr. 4“ wurde nicht realisiert, da sich die Vermarktung von Reihenhaushausgrundstücken sehr schwierig gestaltete. Zwischenzeitlich ist die Eigentümerin verstorben und die Erben haben kein Interesse am Erhalt des Anwesens Dorfstraße 44. Aus diesem Grund wurde das Grundstück an die GBS veräußert. Es besteht die Möglichkeit durch eine erneute Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Konzept der Änderung Nr. 5, also die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, auch in diesem Bereich umzusetzen.

### 3. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Dellt, Änderung Nr. 6“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

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. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- a) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> .....
- b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären .....

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 3.901 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“, also der Überplanung von Bereichen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Mit dem Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

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

In der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2011 wurden neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt, auf deren Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.

Der Entwurf beinhaltet im nördlichen Teil eine Bebauung mit fünf freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Bereits in der Bebauungsplanänderung Nr. 4 war eine Erschließung der Fläche über den bestehenden Fußweg vorgesehen. Diese wurde um ca. 15,0 m verlängert, bevor sie in die Fläche weitergeführt wurde. Der Ausbau dieser Erschließung sollte als gemischt genutzte Stichstraße erfolgen. Im südlichen Teil der Fläche ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, das über die Dorfstraße erschlossen wird.



Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.11.2011. Diese hatten die Gelegenheit eine Stellungnahme bis einschließlich 16.12.2011 abzugeben. Neben Hinweisen der Versorgungsträger wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

In der Zeit vom 14.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011 fand die öffentliche Auslegung der Entwürfe statt. Bereits mit Schreiben vom 11.11.2011 wurden Bedenken der Nachbarn der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung geäußert.



Einwände wurden vorgebracht von den Bewohnern „Auf der Kleinwies“ mit den Hausnummern: 16, 18, 19, 20, 21, 22, aber auch der Hausnummern 11, 13, 14.

Es folgten 2. Schreiben am 03., 04. und 05.12.2011 der Anwohner „Auf der Kleinwies“ Nr. 16, 19, 20, 21, 22 (siehe Nr. 2 bis 6).

Kritikpunkte dieser Schreiben waren:

- die Zufahrt zu den geplanten Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, also die teilweise Umwandlung des bestehenden Fußweges in eine Spielstraße;
- die damit verbundene „Lärmbelästigung, Abgasbelästigung, der Erholungswertverlust und den enormen Wertverlust des Eigentums“;
- die Notwendigkeit der Erneuerung der bestehenden Einfriedung zum Fußweg hin;
- Parkprobleme im Bereich der Straße „Auf der Kleinwies“;

Von den Anwohnern wurden zwei Varianten für eine geänderte Straßenführung vorgelegt. Diese beinhalten eine Erschließung der Fläche durch eine Stichstraße vom Wendehammer aus, jedoch südlich des bestehenden Fußweges, so dass dieser in der jetzigen Form erhalten bleibt.

In der Bürgerfragestunde vor Beginn der Stadtratssitzung am 09.12.2011 wurde die Bebauungsplanänderung von anwesenden Anwohnern angesprochen. Im Anschluss sicherten die einzelnen Stadtratsfraktionen eine Prüfung und ggf. eine Anpassung der Erschließung zu. Die Verwaltung hat daraufhin eine neue Erschließungsvariante entwickelt.

Die beiden westlich gelegenen Grundstücke bleiben vom Zuschnitt und der Bebaubarkeit fast gleich. Die Grundstücke der Anwohner der Hausnummern 20, 21 und 22 grenzen an den Fußweg im Bereich der Treppenanlage. Objektiv betrachtet ergibt sich für sie keine Veränderung durch die Verschiebung der Erschließungsstraße. Trotzdem befürworten sie in ihren Schreiben diese Variante.

Nur die Anwohner der Hausnummern 16 und 19, die Bedenken vorgebracht haben, waren direkt durch die geplante Erschließung betroffen. Für sie stellt der geänderte Entwurf eine Verbesserung dar.

Bei den Anwohnern „Auf der Kleinwies“ Nr. 11, 13 und 14 liegt keine direkte Betroffenheit vor, da eine Abschirmung durch die südlich angrenzende Reihenhausbebauung erfolgt. Eine Lärmbelastung aufgrund der geplanten Erschließung, gleich welcher Form, ist auszuschließen.

Mit Schreiben vom 15.12.2011 haben auch die Eigentümer des Hauses Dorfstr. 48 Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung geäußert (siehe Nr. 7). Sie machen eine starke Beeinträchtigung der Wohnqualität und eine Minderung des Gebäudewertes geltend. Diese Bedenken sind von Seiten der Verwaltung zurückzuweisen. In direkter Nachbarschaft zu dem Haus Dorfstr. 48 ist in der Bebauungsplanänderung ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Aufgrund der Festsetzungen (WA, II Vollgeschosse) ist davon auszugehen, dass bis zu 6 WE dort errichtet werden können. Bislang, nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, ist dort eine Bebauung mit 3 Reihenhäusern und ebenfalls II Vollgeschossen vorgesehen, die die gleiche Zahl an Wohneinheiten ermöglicht. Die geplante rückwärtige Baugrenze bleibt 2,0 m hinter der bisherigen zurück und nimmt sogar die vorgegebene hintere Hauskante des Hauses Dorfstr. 48 auf. Außerdem wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI in WA erreicht, dass die zulässigen Nutzungen wohnverträglicher sind. Gegenüber der geplanten Einfamilienhausbebauung ist der Abstand zu groß, um sich negativ auf das Grundstück Dorfstr. 48 auszuwirken. Außerdem war die in der Bebauungsplanänderung Nr. 4 vorgesehene Reihenhausbebauung deutlich massiver. Zudem werden alle nachbarschützenden Abstandsflächen der Landesbauordnung eingehalten.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird in der Stadtratssitzung am 09. Feb. 2012 vorgestellt. Aufgrund der umfangreichen Änderungen muss nach der Billigung der Entwürfe der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung wiederholt werden.

## 4. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 6“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil des Entwurfes zu entnehmen.

## 5. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 5.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.901 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Zentrum des Saarlouiser Stadtteils Picard. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der „Änderung Nr. 4“ des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ und die Parzelle 631 der Gemarkung Picard, Flur 13, mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“, Änderung Nr. 1.

Begrenzt wird die Fläche durch den Wendehammer der Straße „Auf der Kleinwies“ mit dem Fußweg zur katholischen Kirche St. Marien, die Grenzen der Parzelle Nr. 406 im Osten, die Dorfstraße im Süden, die Parzellen 399/2 und 402 sowie Teile der Fußwege mit den Parzellen Nr. 398 und 387 im Osten und Norden.

Die umgebende Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ sowie des Bebauungsplanes „Kleinwies“, 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Dellt“ geprägt. Die Wohnbebauung der Straßen „Vor Ferdinandshaus“ und „Auf der Kleinwies“ ist als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO in offener Bauweise ausgeführt. Im Norden befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung, nach Osten schließen sich überwiegend eingeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser an. Die Bebauung entlang der Dorfstraße ist als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich meist um eine zweigeschossige Bebauung.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird über die Straßen „Vor Ferdinandshaus“ und „Auf der Kleinwies“ erschlossen. Diese ist als verkehrsberuhigte Stichstraße ausgebaut. Der Wendehammer grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Der südliche Teil der Fläche wird über die Dorfstraße erschlossen.

Ausgehend vom Wendehammer fällt das Plangebiet zunächst leicht, dann nach Süden und Westen recht stark ab. Dieser Höhenunterschied musste, vor allem bei der Erschließung der Fläche, berücksichtigt werden (siehe Baugrundgutachten).

### 5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Gemarkung Picard, Flur 13, Nrn. 628, 629, 630, 631, 632, 409 (teilweise) und 387 (geringfügig im Randbereich zum Wendehammer hin).

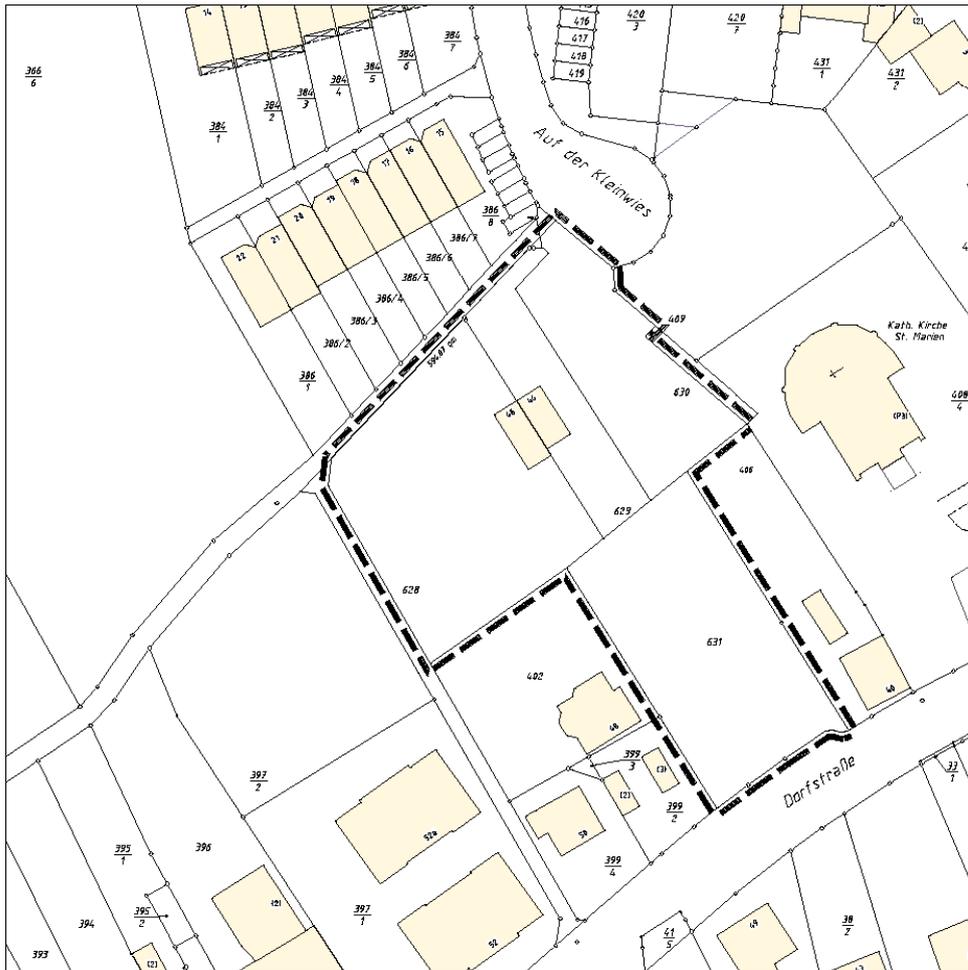


Abb. 3: Abgrenzung Geltungsbereich

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### 5.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Im Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude (Nr. 44 und Nr. 46) als Bestand. Beide Gebäude sind unbewohnt und dem Verfall überlassen. Die Grundstücke sind verwildert und in Folge der Sukzession vollständig zugewachsen.

Im Norden und Süden schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich die katholische Kirche St. Marien. Die westlich gelegene Parzelle 397/2 ist als private Grünfläche festgesetzt. Nördlich des begrenzenden Fußweges geht diese Fläche in eine öffentliche Grünfläche über.



Ausschnitt aus dem Luftbild 2008



Foto der beiden Wohnhäuser



Foto der Vegetation

#### **5.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Eigentum des städtischen Wohnungsbauunternehmens GBS. Damit ist sichergestellt, dass die gesamte überplante Fläche in der Verfügungsgewalt eines Erschließungsträgers steht und das Areal ohne weitere Verzögerungen an Bauwillige verkauft werden kann.

### **6. NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER**

#### **6.1 Naturraum und Relief**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes "Sand" (197.31), der zur übergeordneten Einheit "Mittleres Saartal" (197) gehört. Der Naturraum präsentiert sich als klimatisch begünstigte, hügelig-flachwellige Ackerebene, welche im Lee der scharf aufragenden, bewaldeten Landstufe des Saar-Nied-Gaues im Westen liegt und im Osten mit waldbedeckter Kante zum Saarlouis-Dillinger Saartal abfällt.

#### **6.2 Geologie und Böden**

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von den Ablagerungen des mittleren Buntsandsteins aufgebaut. Dieser besteht aus Sandsteinen unterschiedlicher Körnigkeit, in die Gerölle eingestreut oder gar Konglomeratbänke eingeschaltet sind.

Der im Plangebiet anstehende mittlere Buntsandstein besitzt ein hohes Wasserleitvermögen. Aufgrund seiner Porosität und Klüftigkeit erfüllt er die Funktion des Hauptgrundwasserleiters des Saarlandes.

Leitböden über den o.g. Gesteinen sind Kolluvisole. Diese bestehen aus umgelagertem Bodenmaterial, hier aus vorwiegend sandigen Abschwemm Massen. Als Bodenart tritt lehmiger bis schluffiger Sand, teilweise mit schwachem bis mittlerem Kiesanteil, auf.

### **6.3 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines weitgehend unbelasteten Siedungsklimatops mit einer lockeren Bebauung und hohem Grünflächenanteil. Aufgrund der Kleinflächigkeit der innerörtlichen Grünfläche sowie der unbelasteten klimaökologischen Situation im Umfeld besitzt das Plangebiet keine nennenswerte klimaökologische Bedeutung.

### **6.4 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Im Plangebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer.

### **6.5 Arten und Biotope**

#### **Potenziell natürliche Vegetation**

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Plangebiet sind als potenziell natürliche Vegetation saure Buchenwälder zu erwarten.

Schutzwürdige Biotope gemäß § 22 des Saarländischen Naturschutzgesetzes kommen keine im Bereich des Plangebietes vor.

### **6.6 Landschaftsbild**

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich gestaltet.

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Grünfläche dar, die vollständig der Sukzession überlassen wurde. Die Fläche ist verwildert, so dass sie in großen Teilen nicht mehr betreten werden kann und so für die umgebende Wohnbebauung nicht nutzbar ist.

Im Hinblick auf Erholungsaspekte erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen.

### **6.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt.

## **7. FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN**

### **7.1 Integrierte Grünordnung**

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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“ gelten.

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.

Unabhängig von dieser gesetzlichen Bestimmung ist bei der zukünftigen Bebauung der Flächen die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis zu beachten.

### **7.2 Baugrundgutachten des Erdbaulaboratorium Saar**

Die GBS hat das Erdbaulaboratorium Saar mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. In diesem Gutachten vom 28.02.2011 wurde neben dem Baugrund, auch die Versickerung und die Topographie untersucht. Die Ergebnisse sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Das Gutachten ist als Anhang dieser Begründung beigefügt.

## **8. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG**

### **8.1 Vorgaben der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

#### **8.1.1 LEP-Siedlung**

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb be-

stimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Stadtteil Picard in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Trier) – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Dabei bleiben bei der Wohnungsbedarfsrechnung Baulücken außer Ansatz, die in Bebauungsplänen liegen, welche sich im Ortskern befinden und die der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabengezogenen Bebauungsplans „Auf der Dellt“, Änderung Nr. 6 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard. Der nördliche Teil des Plangebietes ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Dellt“, Änderung Nr. 4 mit bis zu 8 Reihenhäusern bebaubar, der südliche Teil entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“, Änderung Nr. 1 mit 3 Reihenhäusern. In der aktuellen Änderung Nr. 6 sind 5 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus vorgesehen.

### Übersicht über die Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Bebauungsplan „Auf der Dellt“

Änderung Nr. 1	8 Reihenhäuser (WR) + 3 Reihenhäuser (MD)	= 22 WE (je 2 WE pro Gebäude)
Änderung Nr. 4	6 Reihenhäuser (WR) + 3 Reihenhäuser (MD)	= 18 WE
Änderung Nr. 6	5 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (WR) + 1 Mehrfamilienhaus (ca. 6 – 8 WE)	= ca. 16 – 18 WE

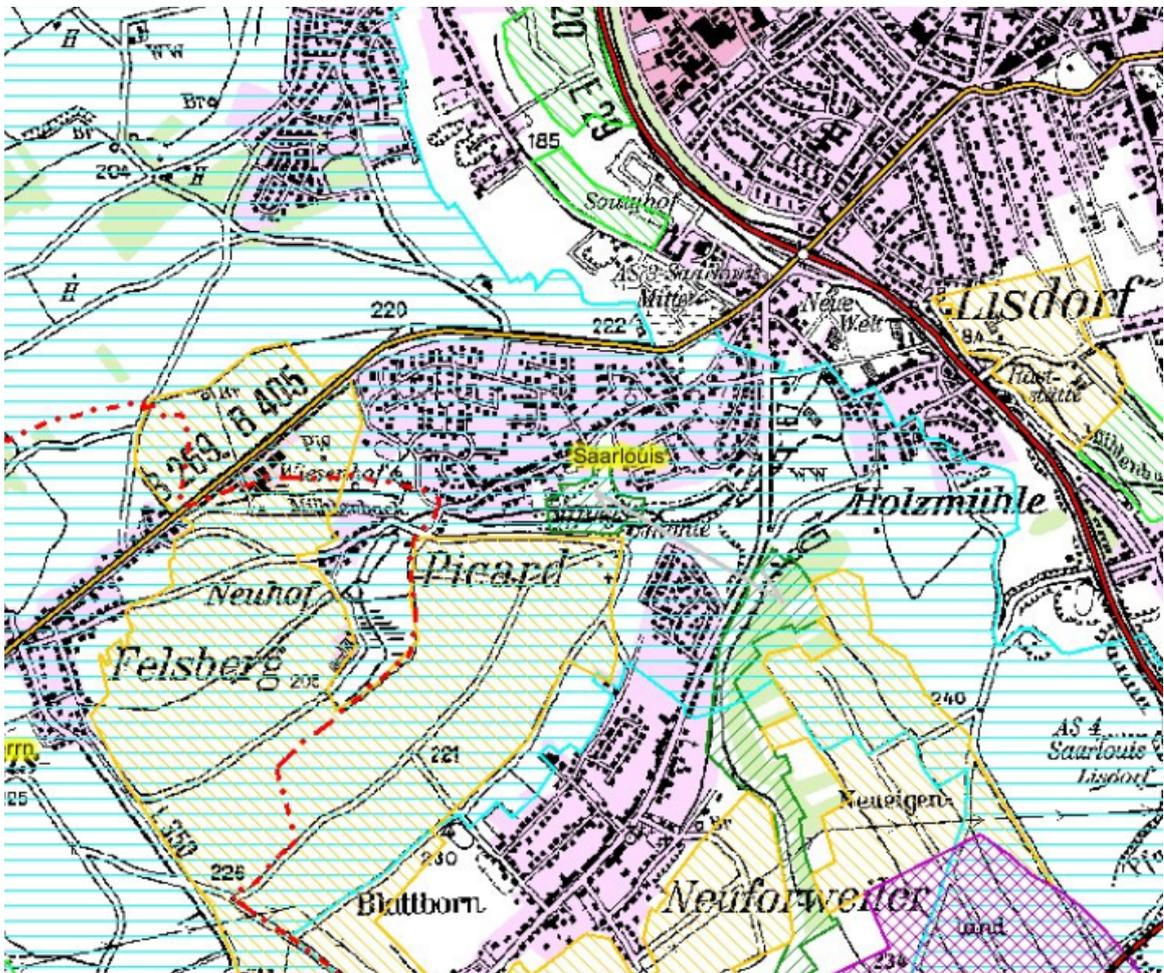
Aus dieser Übersicht lässt sich die Entwicklung der Anzahl der WE ablesen. Eine Erhöhung der WE ist somit auszuschließen. Im Gegenteil, aufgrund der Verringerung der baulichen Dichte ist voraussichtlich mit einer Reduzierung der Zahl der

WE gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Änderung Nr. 4) zu rechnen.

Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grund wird hier auf die Erstellung einer Wohnungsbedarfsberechnung für Saarlouis-Picard verzichtet.

### 8.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Zusätzlich ist der Bereich mit einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Diese Ausweisung ist großflächig und umfasst neben dem Plangebiet weite Teile links der Saar, siehe Ausschnitt aus dem LEP-Umwelt.



Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In diesen Vorranggebieten ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung zu schützen. Die geplante Wohnbebauung steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

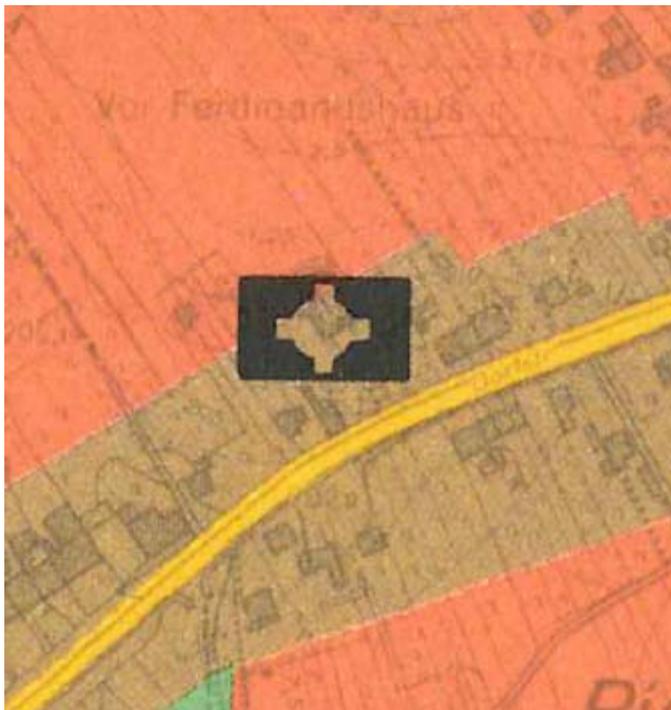
Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.

## 8.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt im Bereich Saarlouis-Picard für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar, das südliche Grundstück liegt jedoch im Bereich einer gemischten Baufläche. Diese Darstellung als gemischte Baufläche basiert auf der Festsetzung des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“, Änderung Nr.1, der die damals bestehende Bebauung des Ortsteils Picard als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festsetzte. Heute stellt sich diese Bebauung jedoch als Allgemeines Wohngebiet dar. Aus diesem Grund wird die südliche Parzelle ebenfalls als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für dieses Grundstück stimmt die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht mit der geplanten Festsetzung überein.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches ändert sich, nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung, die Darstellung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1987

## 9. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 9.1 Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 6“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von fünf freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus geschaffen.

Das Plangebiet zeigt deutliche Höhenunterschiede. Von Nord-Osten (Wendehammer) fällt das Gelände zunächst leicht, später jedoch stark nach Süd-Westen bzw. Süd-Osten ab. Der nördliche Teil wird über eine gemischt genutzte Stichstraße erschlossen, die über den vorhandenen Wendehammer hinaus in das Gebiet geführt wird. Das Mehrfamilienhaus grenzt an die Dorfstraße und kann über diese erschlossen werden. Angrenzend an den Wendehammer sind 3 Besucherparkplätze und ein Sammelplatz für Müllbehälter vorgesehen. Ein Befahren der neuen Stichstraße durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen, da aus Platzmangel keine Wendemöglichkeit geschaffen werden kann.

Im Hinblick auf die Gestaltung ist es das Ziel, im räumlichen Geltungsbereich der „Änderung Nr. 6“ eine Wohnbebauung zu entwickeln, die sich hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung in die bereits bestehende bauliche Umgebung einfügt. Der nördliche Teil orientiert sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleinwies“, Änderung Nr. 5 und der Südliche an der meist zweigeschossigen Bebauung entlang der Dorfstraße.

Im nördlichen Teil sind die Wohngebäude in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Eine Ausnahme bilden die beiden westlichen Grundstücke. Aufgrund der starken Hangneigung sind 2 Vollgeschosse zulässig, da das Kellergeschoss, gemäß den Bestimmungen der LBO, die Voraussetzungen für ein Vollgeschoss erfüllt. Eine zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe soll verhindern, dass die Gebäude die umgebende Bebauung überragen.

Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen.

### 9.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 9.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Festsetzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zwei Bereiche unterschieden:

- *Reines Wohngebiet (WR1 und WR2) gemäß § 3 BauNVO (siehe Plan)*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 bezeichneten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Be-

wohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

- *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Plan)*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **Erklärung/Begründung**

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinwies“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbau land durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO sowie eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Somit fügen sich die geplanten Festsetzungen in die Umgebung ein.

Für die auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen ist, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, kein geeigneter Standort vorhanden.

### **9.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

#### **Festsetzung**

Die Grundflächenzahl wird folgendermaßen festgesetzt:

- *WR1: GRZ 0,3, GFZ 0,5, I Vollgeschoss*
- *WR2: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II\* Vollgeschosse*
- *WA: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse*

*: <i>Im WR2 muss das II. Vollgeschoss im Keller liegen.</i>
--

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden.

### **Erklärung/Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

- Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Kreisstadt ist eine Baustruktur, die sich nahtlos in die bauliche Umgebung einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen hat man sich bei den Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen der benachbarten Baugebiete orientiert.

Im vorliegenden Fall orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich WR1 an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleinwies“, Änderung Nr. 5, so dass die bestehende Bebauung in das Plangebiet fortgesetzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung im WR2 berücksichtigt die starke Hanglage. In diesem Bereich sind 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei sich das 2. Vollgeschoss im Kellergeschoss befinden muss. Es handelt sich somit um eine bautechnische Notwendigkeit. Die äußere Kubatur dieser beiden Gebäude wird innerhalb des Plangebietes als eingeschossig wahrgenommen und fügt sich somit in die Umgebung ein. Auch die GRZ und die GFZ sind auf 0,4 bzw. 0,8 erhöht, da die vorgeschlagenen Grundstücke kleiner sind als im Bereich WR1

Für das Grundstück im Bereich des WA werden die Festsetzungen der benachbarten Bebauung entlang der Dorfstraße übernommen. Durch den vorhandenen Höhenunterschied gegenüber dem nördlichen Teil ist dieser für das betreffende Grundstück nicht prägend.

### 9.2.3 Höhe baulicher Anlagen

#### **Festsetzung:**

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $F_{\max}$ ) wird auf 8,00 m begrenzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe des Firstes als höchsten Punkt des Daches gemessen zur Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

#### **Erklärung/Begründung:**

Mit der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m erfolgt eine weitere Höhenbegrenzung der Gebäude. Auf der einen Seite soll die besondere Hangsituation berücksichtigt werden, aber trotzdem verhindert werden, dass die Gebäude unter Ausnutzung aller rechtlichen Vorhaben als zu hoch erscheinen.

### 9.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### **Festsetzung**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt:

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

#### - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

#### **Erklärung/Begründung**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls mit untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen im vorderen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass dadurch in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Gärten entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen kann.

### **9.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### **Festsetzung**

Garagen und Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

#### **Erklärung/Begründung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Flächen für Garagen und Carports können bei diesen Hausformen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche bzw. den jedem Baufenster zugeordneten Flächen für Garagen untergebracht werden.

Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können. Da Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den extra dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, werden hierfür keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann so ein zusammenhängendes Grünvolumen entstehen.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RAS 2006).

### **9.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

#### **Festsetzung**

Für den Bereich WR1 und WR2 wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

#### **Erklärung/Begründung**

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unweigerlich zu Problemen führen. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

### **9.2.7 Verkehrsflächen**

#### **Festsetzung**

Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVo Zeichen 325 und 326 Zone 7) erschlossen. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche mit einer Breite von 5,50 m.

**Erklärung/Begründung**

Durch die Festsetzungen der neu herzustellenden Straße als verkehrsberuhigte, niveaugleiche Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das dörfliche Leben zurückgegeben. Die Position des Rad- und Fußgängerverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr gestärkt, so dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen.

**9.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen****Festsetzung**

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Fläche für die Anlage eines Mülltonnensammelplatzes festgesetzt

**Erklärung/Begründung**

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigte Mischfläche ohne Wendehammer ausgebaut und kann somit nicht durch ein Müllfahrzeug befahren werden. Für die Sammlung der Mülltonnen wird deshalb eine Fläche am Wendehammer bereitgestellt.

**9.2.9 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen****Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung unterirdischer Entsorgungsleitungen (Regen- bzw. Schmutzwasserkanal im Trennsystem) festgesetzt.

**Erklärung/Begründung**

Bedingt durch die Topographie wird die Verlegung der unterirdischen Entsorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen notwendig. Es ist eine Leitungsführung über eine private Grundstücksfläche, wie im Plan dargestellt, erforderlich.

**Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert.

Eine Anbindung des Gebietes an das Netz der Deutschen Telekom sowie der Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

**Entwässerungssystem**

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes vom 30. Juli 2004 zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwas-

ersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet ist über das bestehende Trennsystem zu entwässern, d.h. die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann durch Anschluss an den entsprechenden Regenwasserkanal erfolgen. Das gesammelte Niederschlagswasser wird in den Taffingsweiher geleitet. Um das Trennsystem bei Starkregenereignissen zu entlasten, ist eine Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken notwendig. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, als Brauchwasser genutzt und somit also nur mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird. Durch diese Regelungen sind die Anforderungen des § 49a SWG erfüllt.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers müsste anhand von Versickerungsversuchen im konkreten Einzelfall geprüft werden (siehe Baugrundgutachten des ELS, Seite 13), ist jedoch grundsätzlich aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht auszuschließen. Allerdings bestehen Einschränkungen bezüglich der topographischen Lage im Hanggebiet. Es können nachteilige Einwirkungen auf die Unterlieger auftreten. Durch die Vorhaltung einer Zisterne und die damit verbundene Brauchwassernutzung, wird ein Teil des Niederschlagswassers im Rahmen einer Gartenbewässerung, wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

### **9.2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Festsetzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

#### **Erklärung/Begründung**

Mit der Festsetzung, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege auf den Baugrundstücken so auszuführen sind, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann, soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden.

Auch wenn gemäß § 13a BauGB in Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig gelten und nicht ausgeglichen werden müssen, sind dennoch die umweltrelevanten Belange in der Planung sachgerecht und so weit wie möglich zu berücksichtigen.

Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet trägt dazu bei, die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt zu mindern, indem dafür Sorge getragen wird, dass ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Außerdem werden die Auswirkungen auf das

Mikroklima durch eine Verminderung des Versiegelungsgrades minimiert. Deshalb wurde die o.g. Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **9.2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### **Festsetzung**

Für die im zeichnerischen Teil mit „lr“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanal) zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

#### **Erklärung/Begründung**

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die notwendigen unterirdischen Versorgungsleitungen unterzubringen und den Versorgungsträger freien Zugang zu gewährleisten. Bei Bau, Wartung und Reparatur müssen die Flächen, unter oder über denen sich die Leitungen befinden, betreten und zum Teil auch befahren werden.

### **9.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

#### **9.3.1 Gestalterische Anforderungen**

##### **Festsetzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

##### **Erklärung/Begründung**

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit soll gewährleistet werden, dass mit der im Plangebiet möglichen Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild verbunden sind.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist.

Für die Hauptgebäude innerhalb des Baugebietes wird festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Im Umfeld des Plangebietes sind unter-

schiedliche Dachformen vorhanden, so dass städtebaulich keine besondere Notwendigkeit besteht, allein einer Dachform Priorität zu verleihen. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzung impliziert den Ausschluss von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bei Hauptgebäuden (Dachneigung < 25°).

Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und da sie im Umfeld des Plangebietes schon in unterschiedlicher Art vorhanden sind, ist es geboten, für Garagen und Nebenanlagen die Dachform freizustellen.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit bzw. bei Metalleindeckungen die jeweils materialtypischen Farben.

### 9.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

#### Festsetzung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)

Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

### **Erklärung/Begründung**

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Die in die Textfestsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

### **9.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser**

#### **Festsetzung**

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück eine Zisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen.

#### **Erklärung/Begründung**

Durch diese Festsetzung wird der Regenwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Dimensionierung des Regenwasserkanals. Außerdem wird erreicht, dass zumindest ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

### **9.4 Hinweise und Empfehlungen**

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Arten ist der nachstehend wiedergegebenen Pflanzliste zu entnehmen.
6. Im Geltungsbereich der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
7. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

## 10. ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

### ***Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung***

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard. Geplant ist eine Wohnbebauung, die sich in die bestehende Nutzung ein-

fügt und von der keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei der geringen Zahl neuer Baugrundstücke und der gleichzeitigen Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude (im nördlichen Teil) auf den Anliegerverkehr beschränkt, so dass auch hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

***Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung***

Mit der Schaffung von Wohngrundstücken wird das Ziel einer Deckung zumindest eines Teiles des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung von Picard verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer Acht zu lassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ 1980 ist eine Bebauung des Plangebietes vorgesehen. Die zusätzlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen sind gering. Mit der Umsetzung der Planungsabsichten ist eine wirtschaftlichere Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen verbunden. Es wird somit eine sinnvolle Nachverdichtung erreicht.

Im Vergleich zur Nutzung einer im Außenbereich gelegenen Fläche werden in erheblichem Umfang Kosten eingespart.

***Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile***

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu verwirklichen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, vor allem die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleinwies, Änderung Nr. 5“ wurden übernommen, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen.

***Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege***

***Auswirkungen auf die Umwelt***

**Flächenbilanz**

Das Plangebiet ist aktuell noch zu großen Teilen unversiegelt. Nach Realisierung der Planung können dagegen von der etwa 3.901 m<sup>2</sup> umfassenden Gesamtfläche maximal 1840 m<sup>2</sup> versiegelt sein.

**Boden**

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen, wie z.B. als mechanischer Filter, physiko-chemischer Puffer (durch Bindung von Schadstoffen) und Stoffumsetzer durch biologische Prozesse für eindringende Schadstoffe. Weiterhin stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für bestimmte pflanzliche und tierische Organismen.

Diese Funktionen werden durch Versiegelung herabgesetzt bzw. unterbunden. Durch die Realisierung der Planung können theoretisch bis zu 60 % des Plangebiets versiegelt werden. Dies entspricht einer maximalen Neuversiegelung von ca. 2.164 m<sup>2</sup>.

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. Weiterhin wird eine vollständige Versiegelung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege untersagt.

### Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, was zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was u.U. die Kanalisation überlasten kann.

Um die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser zu reduzieren, muss daher primär der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden (s.o.). Auch hierdurch kann eine Entlastung des Schutzgutes Wasser erreicht werden. Es wird festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken eine Zisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und als Brauchwasser genutzt wird bzw. mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

Es ist vorgesehen, die neuen Wohngebiete an die bereits vorhandene Trennkanalisation anzuschließen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Klima / Lufthygiene

Durch die geplante Bebauung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Die klimaökologische Bedeutung des Plangebiets ist allerdings nur gering. Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten. Durch die Neuversiegelung von Flächen muss jedoch mit kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet selbst gerechnet werden. So kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit und der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit sowie zur Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten durch Speicherung der eingestrahelten Sonnenenergie.

Auch hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist keine Verschlechterung zu erwarten. Durch die wenigen Baustellen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anwohnerverkehrs, was ohne nennenswerte Auswirkungen bleibt.

### Arten / Biotope

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung gehen Flächen verloren, die für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung sind, da diese bereits heute vollständig von baulichen Strukturen (Siedlungszusammenhang) umgeben sind.

Der Verlust von Lebensraum im Plangebiet kann im Rahmen der privaten Freiflächen bzw. durch die dort erfolgenden Pflanzmaßnahmen teilweise ausgeglichen

werden. Ein vollständiger ökologischer Ausgleich ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, da gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „...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 gelten.“

### ***Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung***

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche eine Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für den Eingriff in die bestehenden Freiflächen in der Ortslage Picard ist daher kein Ausgleich erforderlich.

### ***Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung***

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten gering bleiben wird. Eine problemlose Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

### ***Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung***

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### ***Argumente für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes***

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Picard sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz
- Geringe Neuversiegelung durch Nutzung innerörtlichen Flächenpotentials und damit verbunden der Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen
- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in engen Grenzen halten. Somit werden von dem zusätzlichen Ver-

kehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.

- Durch die Einschaltung der GBS als Erschließungsträger ist eine zeitnahe Umsetzung der Vermarktung der Baugrundstücke garantiert. Es werden keine Baulücken entstehen, die von den Eigentümern über längere Zeiträume hinweg zu Spekulationszwecken zurückbehalten werden.
- Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Picard einen sehr geeigneten Standort dar.

### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- Es sind bisher keine Argumente gegen die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bekannt.

### **Fazit**

Die Argumente für die Realisierung überwiegen eindeutig.

## **11. PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert keine größeren zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

## **12. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ**

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>3.901</b>	<b>100,0</b>
<b>Wohnbaufläche gesamt</b>	<b>3.607</b>	<b>92,5</b>
• <i>davon überbaubare Baufläche für Wohngebäude</i>	938	
• <i>davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	2.534	
• <i>davon Fläche für Stellplätze und Garagen</i>	135	
<b>Straßenfläche</b>	<b>294</b>	<b>7,5</b>

### **13. KOSTEN**

Alle im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planungsvorhabens entstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger GBS übernommen.

Saarlouis, den .....

.....  
Der Oberbürgermeister  
der Kreisstadt Saarlouis