

Auf der Delt, Änderung Nr. 7

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Kreisstadt Saarlouis

23.01.2017, Satzung

K E R N
P L A N 

Auf der Dellt, Änderung Nr. 7

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Familie Sahl
Kapellenweg 3a
66740 Saarlouis

Stand: 23.01.2017, Satzung

Verantwortlich:

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

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes
Geograph M.A.

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	5
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland 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.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 7“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses an der Straße „Hinter Franzenhaus“ im Stadtteil Picard. Eine junge Familie beabsichtigt, ein separates Einfamilienhaus an das bestehende Elternhaus anzubauen.

Nach der vorliegenden Planung wird das Baufenster um 7,00 m überschritten. Die Erschließung ist über die Straße „Hinter Franzenhaus“ gesichert.

Die Nutzung dieser Fläche 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.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ aus dem Jahr 1980 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplanes. 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 „Auf der Dellt, Änderung Nr. 7“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation

mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 420 m² in Anspruch nimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung.

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.

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

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.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

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

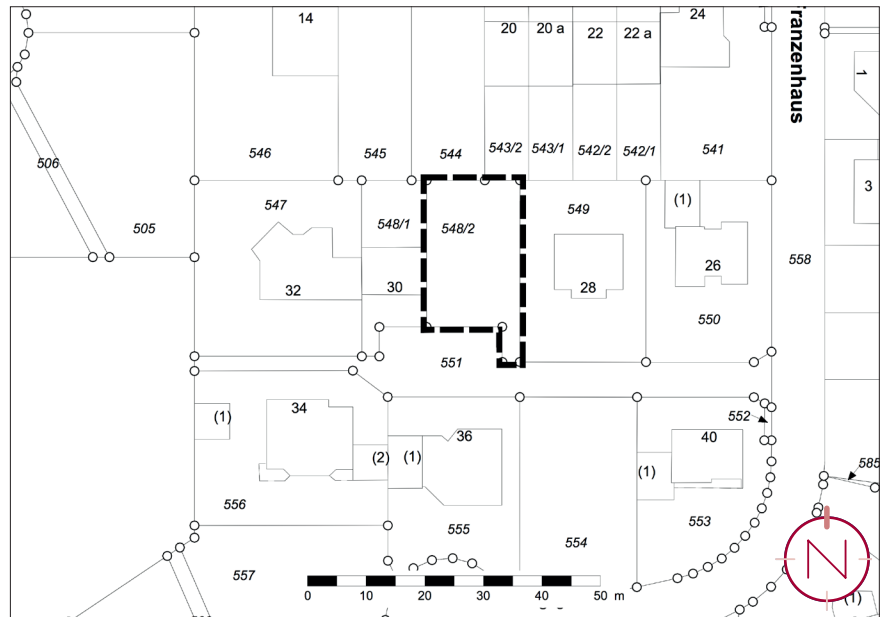
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist in zentraler Lage im Siedlungskörper des Stadtteils Picard gelegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen, Norden und Osten durch die angrenzende Wohnbebauung samt zugehörigen privaten Freiflächen der Straße „Hinter Franzenhaus“,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Hinter Franzenhaus“.

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



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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt reliefarm. Ein schmaler Streifen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze stellt sich als eine nach Norden ansteigende Böschung dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit private Grünfläche dar, die als Garten genutzt wird. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Garage samt Einfahrt.

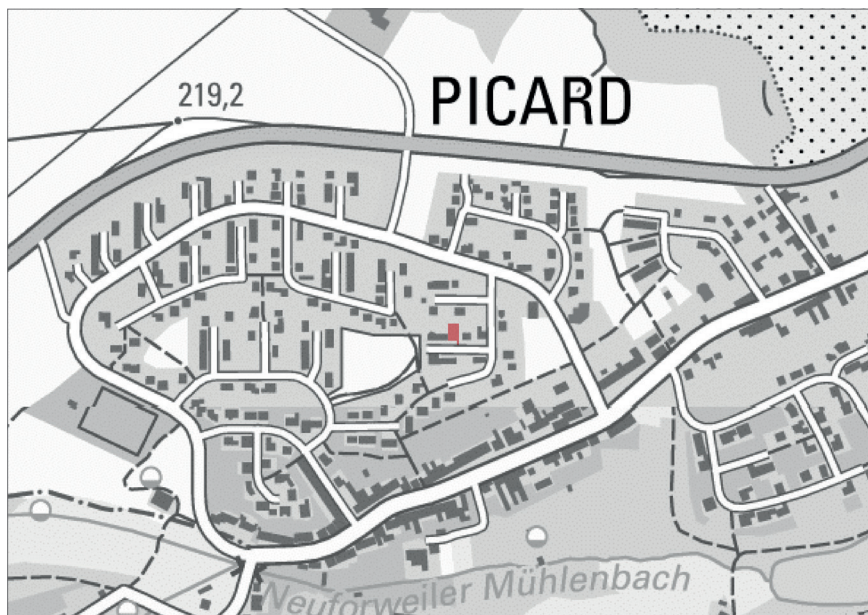
Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in Privateigentum.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die B405 / 269 (Metzer Straße) im Norden an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B405 / 269 bindet das Plangebiet in östlicher Richtung an die BAB 620 Richtung Saarbrücken bzw. Luxemburg sowie ans Stadtzentrum Saarlouis an.

Die örtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Hinter Franzenhaus“. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Planung nicht.



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

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das System der Entsorgung angeschlossen. Die Anschlüsse binden aktuell das benachbarte Bestandsgebäude Hinter Franzenhaus Nr. 30 der Parzelle 548/1 an die örtliche Trennkanalisation an. Im Rahmen der Planung wird der Anschluss des Plangebietes über die bestehenden Anschlüsse sichergestellt. Die Entsorgung des Abwassers des benachbarten Bestandsgebäudes (548/1) wird über die bestehenden Anschlüsse durch Eintragung einer Baulast sichergestellt.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen weiteren Versorgungsinfrastrukturen und damit Anschlusspunkte sind bereits in der unmittelbaren Umgebung (Hinter Franzenhaus) vorhanden.

Es ist insgesamt nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die vorhandene Kanalisation verfügt über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen. In diesem Zusammenhang wurde von dem Anschluss dieses Teils des Wohngebietes an die öffentliche Kanalisation ausgegangen.

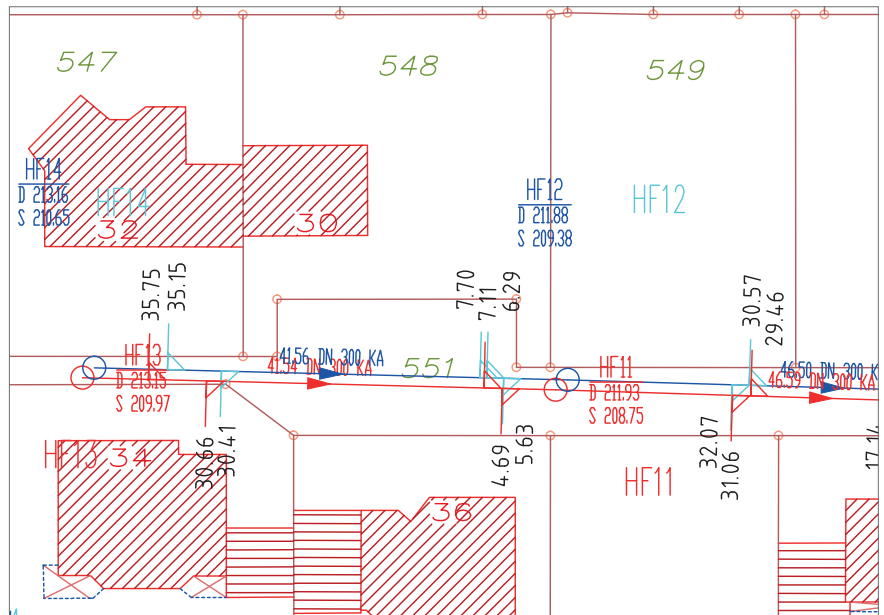
Damit sind die Vorgaben des § 49 a SWG erfüllt. Niederschlagswasser ist trotz Trennsystem dem Kanal fernzuhalten (Zisterne,...).

Es ist kein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers in direkter Umgebung des Plangebietes vorhanden.

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



Blick von Süden in das Plangebiet von der Straße „Hinter Franzenhaus“



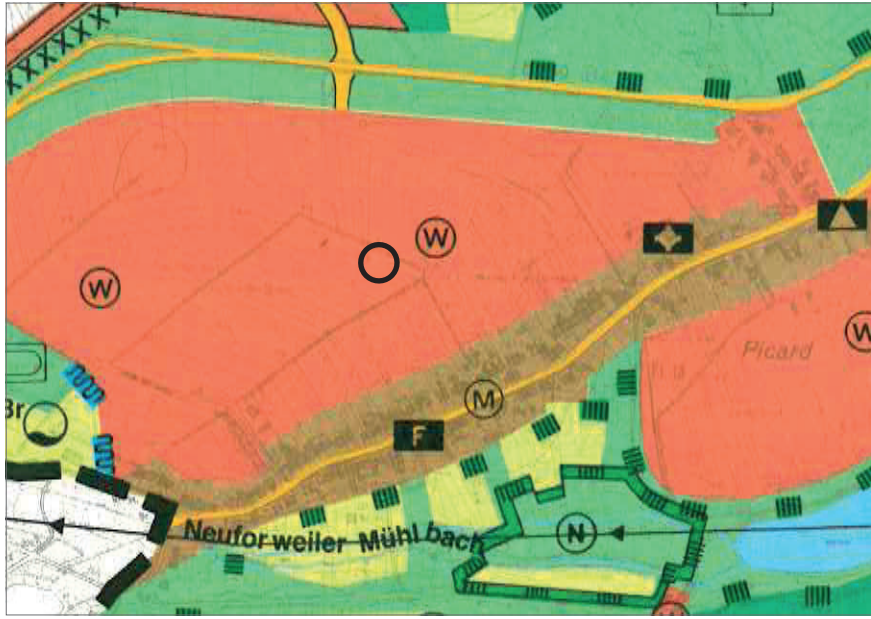
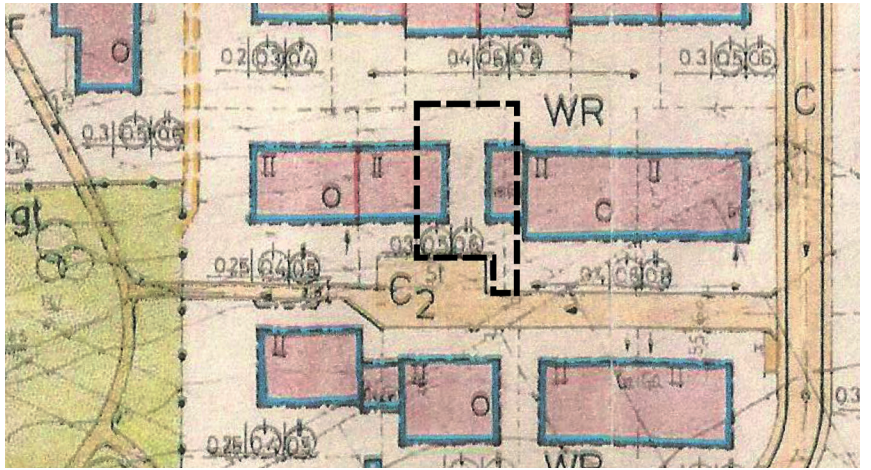
Kanalplan; Quelle: Kreisstadt Saarlouis

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
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"> Vorranggebiet für Grundwasserschutz: steht dem Vorhaben nicht entgegen, insbesondere bei den Bauarbeiten ist aber ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr entspricht 120 Wohnungen / Jahr (34.386 Einwohner zum 30.06.2015 laut Statistischem Landesamt Saarland) mind. einzuhaltender Dichtewert: 30 W / ha: wird eingehalten (Größe des Geltungsbereichs 420 m², Einfamilienhaus) die Fläche dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes. Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden, da das Plangebiet durch den bestehenden Bebauungsplan bereits in die Baulückenbilanzierung eingeflossen ist.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	Im Landschaftsprogramm als geplantes Wasserschutzgebiet, bei den Wasserdaten im Geoportal aber nicht mehr dargestellt; grundsätzlich besondere Beachtung des Grundwasserschutzes
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Denkmalschutz	Nicht betroffen
Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Saarland, Stand Februar 2016) enthalten • Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst • 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
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	da von dem Planvorhaben Einzelbäume und Sträucher betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<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>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - innerörtliche Lage mit nach allen Seiten unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen inkl. Gärten (Wohngebiet) - Nutzung als private Gartenfläche - Teilweise bestehende Versiegelungen: Garage inkl. Zufahrt, Wege - Umgebende Verkehrsinfrastrukturen: nördlich in ca. 250 m Entfernung Metzger Straße (B 405) mit einer hohen Verkehrsdichte sowie die regelmäßig befahrenen Straßen „Hinter Franzenhaus“ und „Auf der Dellt“ in direkter Umgebung - gesamter räumlicher Geltungsbereich infolge der intensiven Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der Umgebung durch starke Bewegungsunruhe, Versiegelungen und Lärm sowie Zierpflanzen deutlich vorbelastet - Private Gartenfläche mit Zierrasen, jungen Obst-/Zierbäumen, Ziersträuchern, Cotonneaster - teilweise Garage mit gepflasterter Zufahrt, gepflasterte Wege - kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen • Habitatausstattung: <ul style="list-style-type: none"> - weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für das betroffene Gebiet ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf - nicht bei der Biotopkartierung erfasst - aufgrund der innerörtlichen Lage (Neubaugebiet), der Habitatausstattung, der intensiven Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst (Garten) als auch in der direkten Umgebung sowie der übrigen bestehenden Beeinträchtigungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, nur sehr geringe ökologische Wertigkeit; insbesondere kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen - keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tiere und Pflanzen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - 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, streng geschützte Vogelarten/Anhang-Arten), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie betroffen noch besondere Bedeutung für Rast- und Zugvogelarten - Gehölze (Einzelbäume, Ziergehölze) aufgrund der geringen Flächengröße sowie der umgebenden Nutzungen nur für Einzel-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, Buchfink, Amsel, etc. als Gelege sowie als Nahrungsgebiet geeignet. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten bestehen für die potenziell betroffenen Individuen ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Gärten mit Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken und Grünflächen. Da für allgemein verbreitete Vogelarten nie alle möglichen Habitatstrukturen vollständig besetzt sind, ist dies problemlos möglich. - Nutzung der Gehölze durch baumbewohnende Fledermäuse als Quartier kann aufgrund der völlig ungeeigneten Struktur ausgeschlossen werden • artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte - 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. - nach derzeitigem Kenntnisstand können bei Beachtung der Rodungszeit außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; mit dem Eintritt eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - Keine Hinweise darauf, dass es zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen könnten
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
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung: Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm (langsam wachsende ab 40 cm) unterliegen speziellem Schutz	Bei den im Zuge von Neubaumaßnahmen notwendigen Gehölzrodungen ist die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis zu beachten.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (Quelle: Kreisstadt Saarlouis)	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Wohnbaufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  <p>The image shows a portion of a land-use plan (FNP) with various colored zones. A large red area is labeled 'W' (Wohnbaufläche). A yellow area is labeled 'M' (Mischgebiet). A green area is labeled 'N' (Naturgebiet). A blue area is labeled 'C' (C-gebiet). A road is labeled 'Neuforweiler Mühlbach'. A building footprint is labeled 'Picard'. There are also some symbols like a circle with 'W' and a square with 'M'.</p>
Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Auf der Dellt, 1. Änderung“ (1980) Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reines Wohngebiet (WR), Gartenfläche • GRZ: 0,3 / GFZ: 0,6 • maximale Vollgeschosse: II • Bauweise: offen • Örtliche Bauvorschriften aus dem Jahr 1980 inklusive der Änderung aus dem Jahr 1985  <p>The image shows a detailed building plan (B-Plan) for a residential area. It features several rectangular building footprints with blue outlines and pink interiors. The area is labeled 'WR' (Reines Wohngebiet). There are various technical specifications and symbols, including 'C2', 'C', and 'C3'. The plan shows a grid-like layout with streets and building footprints.</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes Gemarkung Picard, Flur 13, Parzelle 548/2 an die Kreisstadt Saarlouis herangetreten.

Ziel der vorliegenden Planung ist eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zugunsten eines Einfamilienhauses, das an ein bestehendes Gebäude (Elternhaus) angebaut werden soll.

Eine Prüfung von Standortalternativen kommt nicht in Frage, da die zu überplanende Fläche konkret einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, restriktionsarm und bereits erschlossen ist.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung scheidet sonstige Nutzungsalternativen aus. Damit ergibt sich eine hohe Verträglich-

keit der geplanten mit der vorhandenen Nutzung.

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

Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Bebauung sieht eine 1 1/2 geschossige, an das Bestandsgebäude Hinter Franzenhaus Nr. 30 angrenzende Wohnbebauung für eine junge Familie vor.

Das Plangebiet ist durch die Straße „Hinter Franzenhaus“ bereits erschlossen und verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen in unmittelbarer Umgebung. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen notwendig.

Die Anordnung der Garage ist ach wie vor im seitlichen Grenzabstand vorgesehen.



Vorhaben- und Erschließungsplan; Bearbeitung: Kernplan

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zentrales Anliegen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Demnach ist die zulässige Nutzungsart Reines Wohngebiet, welches der Umgebung des Plangebietes entspricht und aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wird..

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Reinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht gewünscht.

Die gem. BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen waren auch nicht Bestandteil des bestehenden Bebauungsplan.

Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt,

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 entspricht der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr.1“ festgesetzten Grundflächenzahl für den Bereich des Plangebietes.

Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung 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.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse

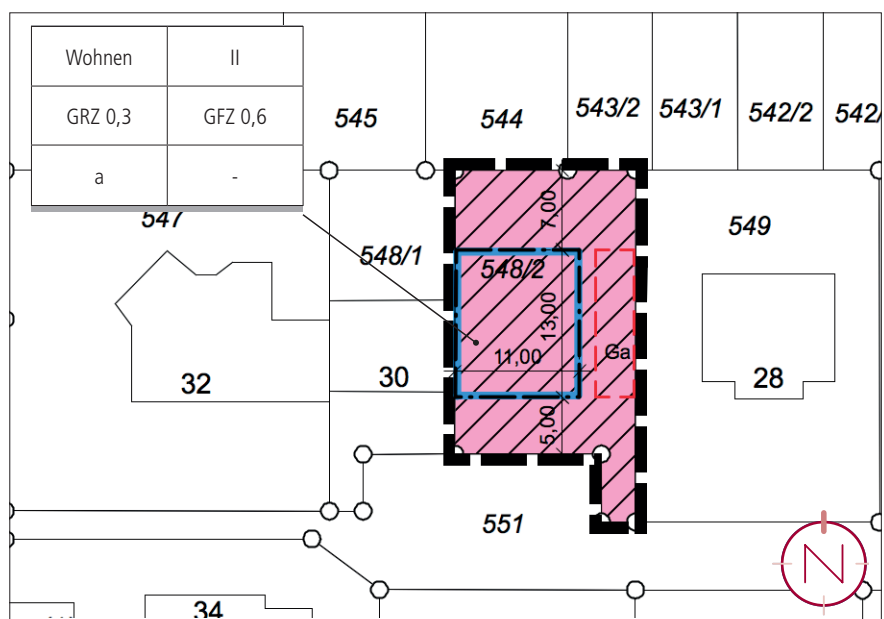
se die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ und somit der umgebenden Wohnbebauung der Straßen „Hinter Franzenhaus“, „Auf der Dellt“ sowie „Ittersdorfer Straße“. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Auch Festsetzung der Geschossflächenzahl wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ übernommen. Somit wird eine Überdimensionierung des Baukörpers vermieden. Die GFZ wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse gewählt.



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

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Diese Festsetzung gewährleistet die größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung. Dem Vorhabenträger wird somit der Anbau an das Bestandsgebäude Hinter Franzenhaus Nr. 30 ermöglicht.

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 Festsetzung der Baugrenze orientiert sich überwiegend am Bestand der Straße „Hinter Franzenhaus“ und an den Bauformen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Dimensionierung des Baufensters gewährleistet eine ausreichend große Fläche für die Realisierung eines Wohngebäudes. Gleichzeitig wird eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass das Wohngebäude an die westliche Bestandsbebauung heranrücken kann und damit eine bauliche Einheit bildet.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Ein-

richtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Fläche für Garagen zulässig. Zudem sind Stellplätze ebenfalls zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straße „Hinter Franzenhaus“ zulässig.

Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf dem Grundstück organisiert werden kann.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§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. Das Plangebiet wird analog § 49a SWG im Trennsystem entwässert.

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Saarlouis sind die Anschlüsse an den bestehenden Stutzen am Strassenkanal mit max. DN 150 und einer Rückstausicherung auszuführen. Niederschlagswasser ist trotz Trennsystem dem Kanal fernzuhalten (Zisterne etc.). Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

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 ein harmonisches Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung zu gewährleisten werden die im rechtskräftigen Bebauungs-

plan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften inklusive der Änderung für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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 Teiländerung 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 möglichen 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 Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Wohnbaufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen werden größtenteils aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in Picard gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der bestehenden Nachfrage in Picard wird somit durch Nachverdichtung in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute private Grünfläche dar, inmitten eines bereits entwickelten Wohngebietes.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Nachverdichtung handelt. Die bestehende Bebauung entlang der Straße „Hinter Franzenhaus“ wird ergänzt. Zudem wird die Fläche derzeit ohnehin als private Gartenfläche genutzt, sodass auch keine Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit besteht. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fügt sich in die Umgebung ein und ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau gewährleistet. Die Angleichung an das Ortsbild wird durch Übernahme der örtlichen Bauvorschriften gewährleistet.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es handelt sich um die Entwicklung einer bereits in dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage mit nach drei Seiten Wohn- und Gartennutzung, unmittelbar angrenzende Straße) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der innerörtlichen Lage, der bestehenden Belastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten. Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zu.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Der geplante Eingriff hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich auf den Anwohnerverkehr eines Wohngebäudes.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Hinter Franzenhaus“. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen 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 getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

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 der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise einge-

schränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit des Bauplatzes besonders geeignet für Wohnbebauung
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen, keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung ist gesichert
- 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 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 Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Nutzungsart Wohnen	420 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	140 m²
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	235 m²
davon Fläche für Garagen	45 m²
Gesamt (Geltungsbereich)	420 m²

Saarlouis, den ____ . ____ . ____

Der Oberbürgermeister