



**Aufstellung des Bebauungsplans
„Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“
- Satzung -**

Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis

Verfahrensbetreuung:

ARGUSconcept GmbH – Das Stadtplanungsteam der incopa

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38 916 – 0

Fax: 0681 – 38 916 – 70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Stand: 14.08.2008



Das Stadtplanungsteam der



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>5</u>
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>6</u>
<u>3 RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>7</u>
<u>4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	7
4.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	8
4.4 Natur- und Nutzungsgüter	9
4.4.1 Naturraum und Relief	9
4.4.2 Geologie und Böden	9
4.4.3 Klima und Lufthygiene	9
4.4.4 Oberflächengewässer / Grundwasser	9
4.4.5 Arten und Biotope	9
4.4.6 Landschaftsbild	10
4.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft	11
4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
<u>5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN</u>	<u>11</u>
5.1 Integrierte Grünordnung	11
<u>6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>12</u>
6.1 Vorgaben der Raumordnung	12
6.1.1 LEP-Siedlung	12
6.1.2 LEP-Umwelt	13
6.2 Flächennutzungsplan	13
<u>7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>13</u>
7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens	13
7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	14

7.2.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	14
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
7.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
7.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	18
7.2.6	Verkehrsflächen	18
7.2.7	Ver- und Entsorgung	19
7.2.8	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	20
7.3.1	Gestalterische Anforderungen	20
7.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	21
7.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	23
7.4	Hinweise und Empfehlungen	23
8	<u>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	24
8.1	Gewichtung des Abwägungsmaterials	28
9	<u>PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	29
10	<u>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</u>	29
11	<u>KOSTEN</u>	29

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

In der Kreisstadt Saarlouis besteht auf Grund der hohen Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage kann derzeit mangels verfügbarer erschlossener Flächen nicht gedeckt werden. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Im Stadtteil Picard befindet sich unmittelbar nördlich der katholischen Kirche St. Marien ein Wiesengelände, das sich ursprünglich im Eigentum der Kirche befand und als der Kirche zugehörige Freifläche genutzt wurde. Zwischenzeitlich besteht seitens der Kirchengemeinde kein Bedarf mehr für eine Nutzung dieses Areals zu kirchlichen Zwecken. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Wendehammer der Straße „Auf der Kleinwies“ an und weist nur ein sehr geringes Gefälle nach Südosten hin auf. Damit eignet sich diese Fläche sehr gut für eine bauliche Nutzung. Im Einmündungsbereich der beiden Straßen „Auf der Kleinwies“ und „Vor Ferdinandshaus“ befindet sich ein Areal, das zur Hälfte mit Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätzen genutzt ist und zur Hälfte eine Wiesenfläche darstellt. Unmittelbar östlich daran angrenzend schließt sich Wohnbebauung an. Auch die zwischen der Gemeinschaftsgarage und der Wohnbebauung gelegene Wiesenfläche eignet sich sehr gut für eine bauliche Nutzung.

Die beschriebenen Flächen liegen innerhalb des rechtskräftigen, nach seinem Inkrafttreten zwischenzeitlich vier mal geänderten Bebauungsplans „Auf der Dellt“. Dieser Bebauungsplan umfasst insgesamt weite Teile der nördlichen bebauten Ortslage des Stadtteils Picard und setzt für die unmittelbar an die Kirche angrenzende Fläche „Fläche für Gemeinbedarf“ (Anlagen für kirchliche Zwecke) sowie für das an die Straße „Vor Ferdinandshaus“ angrenzende Areal „Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze“ fest. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist eine Nutzung der beschriebenen Flächen für bauliche Zwecke (Wohnbebauung) nicht möglich.

Daher ist als Voraussetzung für die Ermöglichung einer Wohnbebauung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Dellt“ erforderlich.

Der Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche 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.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kleinwies“ sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Wohngebietes sowie die Einpassung desselben in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass bereits vollständig erschlossene Flächen baulich nutzbar gemacht werden und keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand vermieden und zur

wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.05.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ 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

1. von insgesamt weniger als 20.000 m²
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen 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 0,35 ha. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. 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 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Damit wird erreicht, dass zumindest ein Teil des in Saarlouis bestehenden Bedarfes an Wohnbauland zügig gedeckt werden kann.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit zugehöriger Begründung fand in der Zeit vom 16.06.2008 bis einschließlich 18.07.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2008 am Planverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis spätestens 18.07.2008 gebeten.

In seiner öffentlichen Sitzung am 04.09.2008 hat der Rat der Kreisstadt Saarlouis den Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr.5“ als Satzung beschlossen.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik auf der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,35 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Norden des Saarlouiser Stadtteils Picard. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße „Vor Ferdinandshaus“, im Westen durch die Straße „Auf der Kleinwies“ und im Süden durch die katholische Kirche St. Marien. Im Osten schließt sich ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an. Die bauliche Umgebung im Westen, Norden und Osten des Plangebietes wird durch reine Wohnbebauung gebildet, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Dellt“ als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauGB festgesetzt ist. Im Westen bestehen zweigeschossige Reihenhauserzeilen, im Norden und Osten überwiegend eingeschossige freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Bebauung ist, mit Ausnahme der katholischen Kirche, als Dorfgebiet festgesetzt und besteht aus überwiegend zweigeschossigen Gebäuden.

Die den zu überplanenden Bereich begrenzenden Straßen sind verkehrsberuhigt ausgebaut und dienen lediglich der Erschließung der Wohngebiete.

Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf und neigt sich leicht von der Straße „Vor Ferdinandshaus“ nach Süden zur Kirche hin.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Gemarkung Picard, Flur 13, Nrn. 408 (teilweise), 409 (teilweise), 410/1, 410/2, 410/3, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429 und 430.



Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich

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

4.3 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Das Planungsgebiet wird zum weitaus größten Teil von Grünland eingenommen. Dabei handelt es sich um eine trockene ruderale Wiesenbrache von relativ geringer ökologischer Wertigkeit.

Im Nordwesten besteht eine Gemeinschaftsgaragen- bzw. Stellplatzanlage.

Im Südwesten, Westen, Norden und Osten angrenzend an das Plangebiet besteht Wohnbebauung, im Südosten befindet sich die katholische Kirche St. Marien.

4.4 Natur- und Nutzungsgüter

4.4.1 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.

4.4.2 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 Abschwemmmassen. Als Bodenart tritt lehmiger bis schluffiger Sand, teilweise mit schwachem bis mittlerem Kiesanteil, auf.

4.4.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist Bestandteil eines weitgehend unbelasteten Siedlungsklimatops 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.

4.4.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer.

4.4.5 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.

Biotoptypen

Das Plangebiet besteht im Bestand hauptsächlich aus einer trockenen bis frischen jungen Wiesenbrache, die ruderal beeinflusst ist. Zu den typischen Wiesenarten der Brache zählen Glatthafer (*Arrhenatherum elatior*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenknäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Jakobs-greiskraut (*Senecio jacobaea*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Zottelwicke (*Vicia villosa*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Artengruppe Vogelknöterich (*Polygonum aviculare* agg.) Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Wiesen-Labkraut (*Galium album*). Vorkommen von Arten wie Hasenklee (*Trifolium arvense*) und Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) kennzeichnen das sandige Bodensubstrat als saueren Standort. Als typische Ruderalisierungszeiger treten Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Kanadisches Berufkraut (*Corypha canadensis*) sowie Artengruppe Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis* agg.) auf. Erste Anzeichen einer langsam beginnenden Verbuschung der Wiesenbrache zeigen sich in Form von einzelnen, randlichen jungen Besenginster-vorkommen (*Cytisus scoparius*). Die ruderalisierte Wiesenbrache besitzt insgesamt eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit.

Am Nordrand des Plangebietes existieren an der Straße „Vor Ferdinandshaus“ kleine Gebüsche aus Birken (*Betula pendula*), Salweiden (*Salix caprea*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) und Besenginster. Eine zweistämmige Birke (Brusthöhenstammumfang je ca. 70 cm) besitzt eine Höhe von ca. 12 m. Zwei kleinere Birken, Salweiden und Zitterpappeln erreichen Höhen von ca. 5 bis 6 m Höhe. Die Baumscheiben zwischen den Stellplätzen im nordwestlichen Plangebiet sind mit jungen Hochstämmen von Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Säuleneichen (*Quercus robur* 'Fastigiata' bepflanzt. Die Bäume mit einem Brusthöhenstammumfang von ca. 20 cm) erreichen Höhen von 3 bis 4 m. Auf einer Baumscheibe wächst eine junge, ca. 1 m hohe Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Auf einigen Bauscheiben fehlen Bäume (wahrscheinlich infolge von Vandalismus).

Im südlichen Plangebiet besteht in Nachbarschaft zur Katholischen Kirche St. Marien eine Hecke aus 4-5 m hohen Kirschen (*Prunus spec.*), ca. 3 m hohem Liguster (*Ligustrum spec.*) sowie bis 1 m hohen Sträuchern von Hasel (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*). Die Gehölzvorkommen im Plangebiet besitzen eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Schutzwürdige Biotope gemäß § 22 des Saarländischen Naturschutzgesetzes kommen keine im Bereich des Plangebietes vor.

4.4.6 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, welche durch die umliegenden Straßen, Gebäude und Gärten bereits vollständig in den Siedlungskörper eingebunden

ist. Innerhalb des eigentlichen Plangebiets beschränken sich landschaftsbildprägende Strukturen auf die Randbereiche.

Im Hinblick auf Erholungsaspekte erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen.

4.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt.

4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der GBS, Gemeinnützige Bau + Siedlungs GmbH, Saarlouis. Damit ist sichergestellt, dass die gesamte überplante Fläche in der Verfügungsgewalt eines Erschließungsträgers steht und das Areal ohne Verzögerungen an Bauwillige verkauft werden kann. Die Entstehung von Baulücken, die zu Spekulationszwecken oder aus anderen Gründen von den Eigentümern zurückbehalten werden und damit dem Markt nicht zur Verfügung stehen, ist damit ausgeschlossen.

5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

5.1 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.

Um sicherzustellen, dass keine ökologisch überdurchschnittlich wertvollen Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind.

6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

6.1 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.

6.1.1 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 bestimmter 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 Bebauungsplans „Kleinwies“ liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben. Die südlich des überplanten Areales verlaufende Dorf-

straße, ist zu Fuß in etwa 1 min vom Plangebiet aus zu erreichen. Sie bildet das linienhafte Zentrum von Picard.

Damit ist die Voraussetzung dafür erfüllt, dass die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen. Hinzu kommt, dass mit der Bebauungsplanänderung lediglich die Voraussetzungen für den Bau von drei neuen Wohnhäusern geschaffen werden und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässige Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude beschränkt ist. Bei einem, überschlägig ermittelten, Kontingent von etwa 1.400 Wohneinheiten, für das die Kreisstadt Saarlouis gemäß den Regularien des LEP-Siedlung noch neues Wohnbauland ausweisen darf, ergeben sich offensichtlich keinerlei Konflikte mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes.

Aus diesem Grund wird hier auf die Erstellung einer detaillierten Wohnungsbedarfsberechnung für Saarlouis-Picard verzichtet.

6.1.2 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.

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

6.2 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 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinwies“ Wohnbaufläche dar. Zusätzlich ist das Symbol für kirchlichen Zwecken dienende Gebäude in der Planzeichnung enthalten. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Bebauungsplan „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von drei freistehenden Wohngebäuden geschaffen. Dabei wird das nördlichste der drei neu entstehenden Baugrundstücke von der Straße „Vor Ferdinandshaus“ erschlossen, die beiden südlich davon gelegenen Grundstücke sind über die Straße „Auf der Kleinwies“ angebunden.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinwies“ eine Wohnbebauung zu entwickeln, die sich hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung in die bereits bestehende bauliche Umgebung einfügt.

Die Wohngebäude sind in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen. Im Hinblick auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen, so dass sich die geplante Bebauung gestalterisch in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt.

Die im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kleinwies“ bestehende Garagenzeile sowie die dort vorhandenen Stellplätze bleiben unverändert.

Die zwischen Garagenzeile und der Straße „Auf der Kleinwies“ liegende Fläche, die bisher als Grünfläche und (ungeordnet) als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt wird, soll zukünftig der Unterbringung von Stellplätzen dienen. Hier werden insgesamt neun Stellplätze nachgewiesen. Diese dienen als Ersatz für neun Stellplätze, die bisher per Baulast auf der nunmehr zur Bebauung vorgesehenen, von der Straße „Vor Ferdinands-haus“ erschlossenen Fläche nachgewiesen waren.

Der im Südwesten des Plangebietes vorhandene, von der Straße „Auf der Kleinwies“ entlang der Kirche zur „Dorfstraße“ führende Fußweg bleibt unverändert erhalten.

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

festgesetzt.

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

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinwies“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil decken zu können. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist im Westen, Norden und Osten durch reine Wohnbebauung geprägt. Lediglich im Süden des Plangebietes befinden sich

neben der Kirche Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Dellt“ als Dorfgebiet festgesetzt wurden. Das mit dem Bebauungsplan „Kleinwies“ neu ausgewiesene Reine Wohngebiet fügt sich nahtlos in die Umgebung ein.

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 Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner räumlichen Lage ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans für diese Nutzungen kein geeigneter Standort vorhanden.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. 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 das gesamte neue Baugebiet. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung

Die Grundflächenzahl innerhalb des Reinen Wohngebietes wird auf 0,3 festgesetzt.

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 % bis zu einem Wert von max. 0,45 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Reinen Wohngebietes wird auf 0,5 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele 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 Ge-

schossfläche 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. 4 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, wurden in der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Bestimmungen getroffen, die der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf der Dellt“ für die umgebenden Baugebiete enthält.

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl gewählt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den jeweiligen Baugrundstücken. Mit der Ergänzung um eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um max. 50 % soll die Grundstücksnutzung für die in § 19 Abs. 4 BauGB genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) flexibler gestaltet werden können.

Die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen lassen ausreichend Spielraum auf den Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzelhäusern bei einer für diesen Bereich angestrebten und sinnvollen Dichte der Bebauung.

Die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss ermöglicht eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude.

7.2.3 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 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.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht innerhalb des Plangebietes keine städtebauliche Notwendigkeit.

7.2.4 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 RAST 2006).

Im Westen des Plangebietes wurde die zwischen bestehender Garagenzeile und der Straße „Auf der Kleinwies“ gelegene Fläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt und (als informelle Darstellung) neun Stellplätze auf dieser Fläche eingezeichnet. Diese neun Stellplätze dienen als Ersatz für neun Stellplätze, die bisher per Baulast auf der nunmehr zur Bebauung vorgesehenen, von der Straße „Vor Ferdinandshaus“ erschlossenen Fläche nachgewiesen waren. Diese neun Parkplätze sind Gebäuden zugeordnet, die westlich des Plangebietes stehen bzw. auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Dellt“ noch errichtet werden können. Sie sind somit notwendig, um für diese Gebäude den erforderlichen Stellplatznachweis führen zu können. Mit der Überplanung dieser Parkplätze als Wohnbauland wird es nötig, entsprechende Ersatzstellplätze nachzuweisen, damit der Stellplatznachweis für die westlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung auch weiterhin ordnungsgemäß geführt werden kann.

7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird 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. Erfahrungsgemäß werden viele Fahrzeuge nicht auf dem Grundstück sondern im öffentlichen Straßenraum abgestellt. Dies würde jedoch zu erheblichen Problemen für den fließenden Verkehr in der Straße „Auf der Kleinwies“ und einem Teil der Straße „Vor Ferdinandshaus“ führen, was nicht hingenommen werden kann. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

7.2.6 Verkehrsflächen

Festsetzung

Am südwestlichen Plangebietsrand ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg, festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um einen Teil des Fußweges, der die Straße „Auf der Kleinwies“ mit der südlich gelegenen „Dorfstraße“ verbindet. Dieser Weg ist von der geplanten Wohnbebauung nicht betroffen und bleibt unverändert bestehen.

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

Im gegebenen Fall ist vorgesehen, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Die gesamte bauliche Umgebung des Plangebietes wird bereits heute im Mischsystem entwässert. Seitens der Kreisstadt liegen keine Planungen vor, die Entwässerung in diesem Teil von Picard auf ein Trennsystem umzustellen.

Eine getrennte Sammlung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wäre mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand verbunden. Es liegt kein geeigneter Vorfluter in erreichbarer Nähe, in den getrennt gesammeltes Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Untergrundverhältnisse kaum möglich.

Daher wird nur im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ 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.

7.2.8 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des 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 Bebauungsplan mit aufgenommen.

7.3 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.

7.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° 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 unterschiedliche 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 < 20°).

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.

7.3.2 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 Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

7.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

Erklärung/Begründung

Damit wird erreicht, dass zumindest ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

7.4 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 sollten als Hochstämme gepflanzt werden. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Arten ist der in den Örtlichen Bauvorschriften wiedergegebenen Pflanzliste zu entnehmen.
6. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr.5“ liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Saarlouis-Picard.
7. Im Geltungsbereich der 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.
8. 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.

8 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 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 Bebauungsplan eingestellt:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard. Im Westen, Norden und Osten schließen sich Reine Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Süden liegt ein als Dorfgebiet festgesetzter Bereich, wobei aber auch hier die Wohnbebauung dominiert.

Somit wird die Wohnqualität des Plangebiets durch die umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Reinen Wohngebiet auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Es sind keine Nutzungen zulässig, die mit Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete verbunden sind.

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 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

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kreisstadt Saarlouis ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Mit der Schaffung von einigen wenigen 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.

Da die geplanten neuen Wohngrundstücke bereits heute voll erschlossen sind, entstehen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen. Mit der Umsetzung der Planungsabsichten ist eine wirtschaftlichere Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen verbunden.

Im Vergleich zur Nutzung einer im Außenbereich gelegenen Fläche werden in erheblichem Umfang Kosten eingespart, da keine aufwendigen Leitungs- und Straßenzuführungen zum Plangebiet gebaut werden müssen.

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 erwirken. Mit der baulichen Nutzung einer etwa 0,35 ha umfassenden innerörtlichen Fläche in einer an die Umgebung angepassten Bebauung wird genau zur Erreichung dieses Zieles beigetragen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Umwelt

Flächenbilanz

Das Plangebiet ist aktuell noch zu großen Teilen unversiegelt. Lediglich im nordwestlichen Teil befinden sich Gebäude (Garagenzeile) und Stellplätze mit den erforderlichen Zufahrten, die ein etwa 600 m² umfassendes versiegeltes Areal bilden.

Nach Realisierung der Planung können dagegen von der etwa 3.500 m² umfassenden Gesamtfläche maximal 2.125 m² 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. 1.525 m².

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen, wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. So wird im Plangebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wobei allerdings gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung von max. 50 von Hundert möglich ist. 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 m³ 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 Mischkanalisation anzuschließen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

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.

Diesem sog. „Hitzeinseleffekt“ wirken jedoch die verbleibenden Grünflächen entgegen, die im Falle der vorliegenden Planung mindestens 40 % der Plangebietsflächen einnehmen. Die Grün- und Gartenflächen werden erfahrungsgemäß mit zahlreichen Gehölzen begrünt. Gehölze besitzen dabei eine ausgleichende Wirkung und wirken dem Hitzeinseleffekt entgegen. So kommt es durch die Transpiration der Gehölze zum Verdunsten von Wasser, wodurch auch Verdunstungskälte frei wird. Hierdurch wird sowohl der Temperaturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen wie auch der Verringerung der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt. Gleichzeitig erfüllt das Blätterwerk der Gehölze auch eine Filterwirkung und trägt so zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und der Lufthygiene bei.

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 überwiegend von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung sind. So wird das Plangebiet größtenteils von einer recht strukturarmen Wiesenbrache mit durchschnittlicher Artenzusammensetzung eingenommen. Höherwertige Elemente befinden sich nur in den Randbereichen des Plangebietes.

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 im Südosten 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.

8.1 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Picard sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Kein 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 durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.
- Das Gelände befindet sich im Eigentum der GBS, so dass keine umfangreichen bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind
- 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 keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

Fazit

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der zugehörigen Begründung wurden weder von Privatpersonen noch von Fachbehörden oder Nachbarkommunen Anregungen vorgebracht, die die Planung grundsätzlich in Frage stellen oder eine Änderung der Grundzüge der Planung erforderlich gemacht hätten. Lediglich eine redaktionelle Aktualisierung der auf der Planzeichnung angegebenen, der Planung zu Grunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie die Aufnahme eines Hinweises in die Textfestsetzungen (Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes) wurden auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Die Absicht der Kreisstadt Saarlouis, ein innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage vorhandenes und bereits voll erschlossenes Areal einer Wohnbebauung zuzuführen, wurde sowohl aus ökologischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht einhellig begrüßt.

9 PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

10 STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung:	m²	%
Fläche des Geltungsbereiches	ca. 3.500	100,0
Wohnbaufläche gesamt	3.425	97,85
<i>Davon überbaubare Baufläche für Wohngebäude</i>	<i>470</i>	<i>13,43</i>
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	<i>1.735</i>	<i>49,57</i>
<i>Davon Fläche für Stellplätze und Garagen</i>	<i>1.220</i>	<i>34,85</i>
Fläche für Fußweg	75	2,15

11 KOSTEN

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben entstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger GBS übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Saarlouis, den

.....

Der Oberbürgermeister

