

Kreisstadt Saarlouis

Stadtteil Lisdorf



**Bebauungsplan
„Am Friedhof, Lisdorf“**

- Satzung -

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

Stand: August 2020

Gliederung		
1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	6
3	RECHTSGRUNDLAGEN	7
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2	Nutzung des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	8
4.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
4.4	Integrierte Grünordnung	10
4.5	Artenschutzprüfung	10
4.6	Hochwasserschutz bzw. -vorsorge	10
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	11
5.1	Vorgaben der Raumordnung	11
5.1.1	LEP-Siedlung	12
5.1.2	LEP-Umwelt	12
5.2	Flächennutzungsplan	13
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN	14
6.1	Städtebauliche Konzeption	14
6.2	Erschließung	14
6.2.1	Verkehrerschließung	14
6.2.2	Ver- und Entsorgung	15
6.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	16
6.3.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	16
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.3	Höhe baulicher Anlagen	18
6.3.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	18
6.3.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	19
6.3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	19
6.3.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.4	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	20
6.4.1	Gestalterische Anforderungen	20
6.4.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	21
6.4.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	22
6.5	Hinweise und Empfehlungen	23
7.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	25
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	25
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	25
7.3	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	26
7.4	Auswirkungen auf private Belange	26
7.5	Gewichtung der Abwägung	26
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	27

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

In den 1970er Jahren war geplant für die Friedhofserweiterung im Stadtteil Lisdorf eine neue Zufahrtsstraße mit Besucherparkplätzen herzustellen. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 1973 eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Kreisstadt Saarlouis und den Eheleuten Adolf und Margareta Breininger geschlossen. Diese stimmten dem Verkauf einer Teilfläche ihres Grundstücks zur Herstellung einer Straßenverbindung zwischen der Kleinststraße und der Friedhofserweiterung Lisdorf zu (siehe Abb. 1: Auszug aus dem Katasterplan von 1968 mit den damaligen Parzellen im Eigentum der Eheleute Breininger (farblich umrandet)).

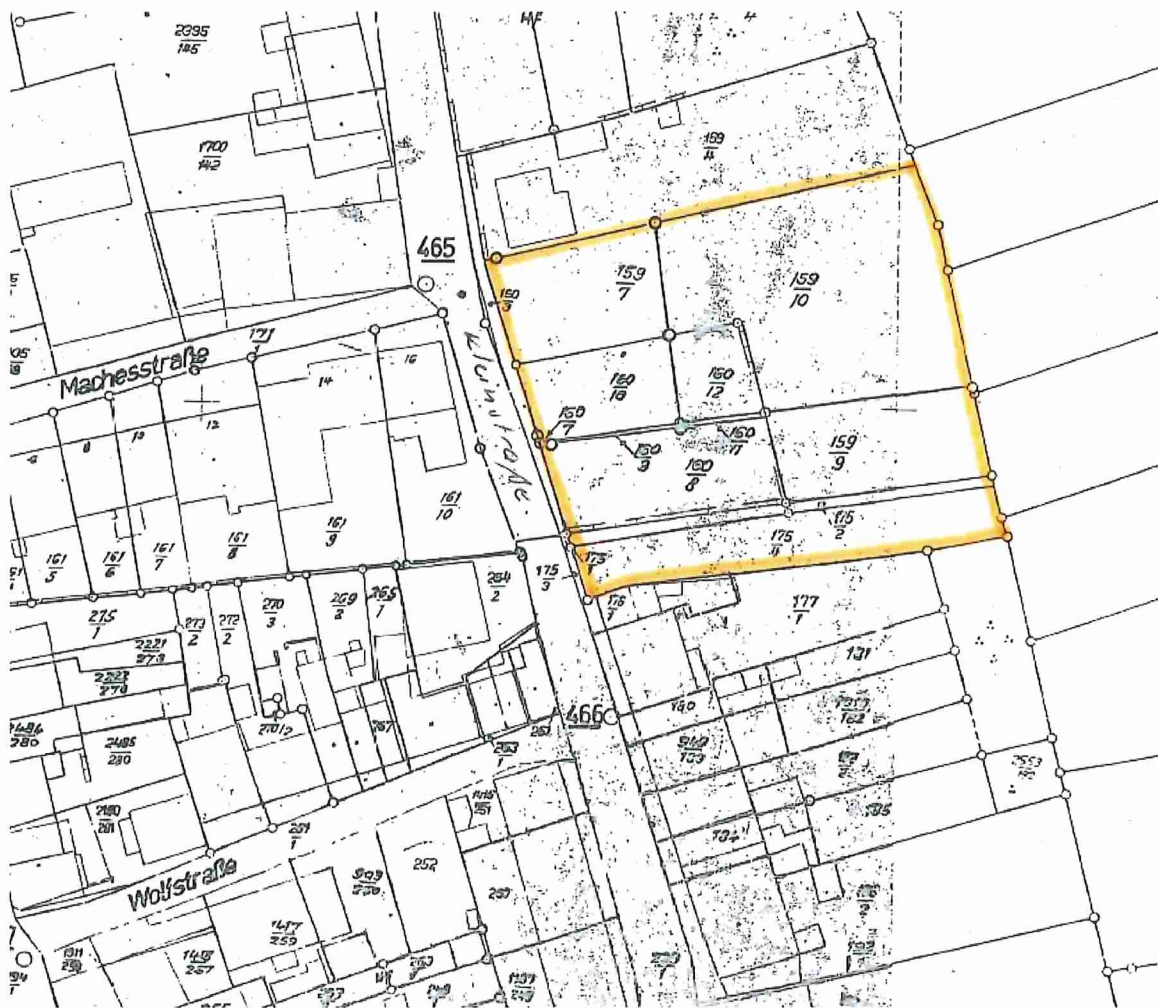


Abb. 1: Auszug aus dem Katasterplan von 1968

Weiterhin wurde vertraglich vereinbart, dass aus den verbleibenden Restflächen der Eheleute Breininger bzw. deren Rechtsnachfolger drei Baugrundstücke neu gebildet werden, gemäß einem beigefügten Lageplan (siehe Abb. 2).

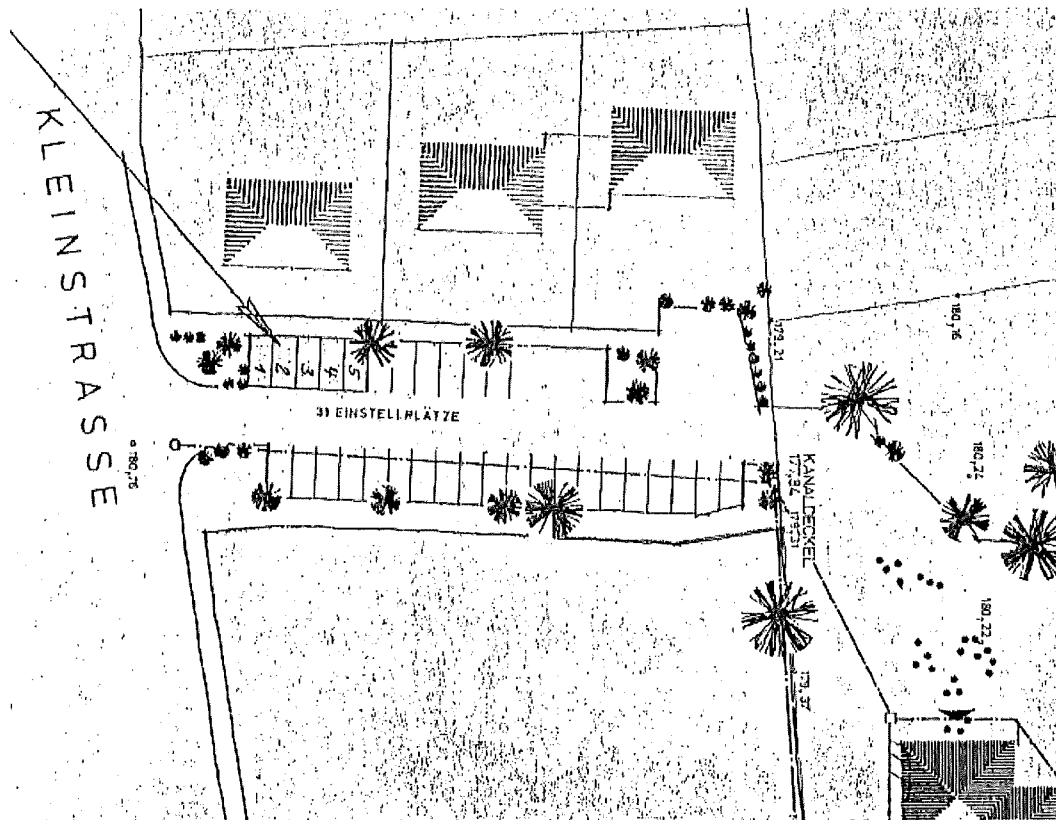


Abb. 2: Lageplan als Anlage des Vertrages von 1973

Auf der Grundlage des Vertrages wurde in den 1990er Jahren die vorliegende Parzellenstruktur geschaffen. Die Flächen sind mittlerweile an die Erben übergegangen. Auch die Straßenfläche mit den Parkplätzen für die Friedhofserweiterung wurden als öffentliche Erschließung gewidmet.

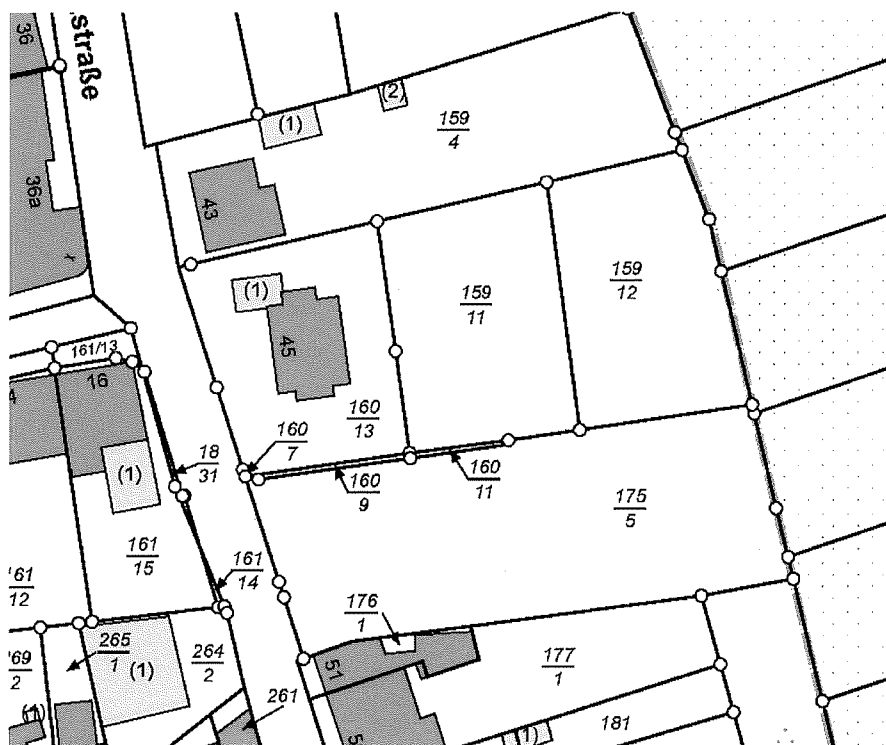


Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Katasterplan (Quelle: Zora)

Auf der Parzelle 160/13 (160/7 und 160/9) entlang der Kleinstraße entstand auf der Grundlage des § 34 BauGB ein Wohngebäude, das sich in die nähere Umgebung einfügt und über die Kleinstraße erschlossen ist.

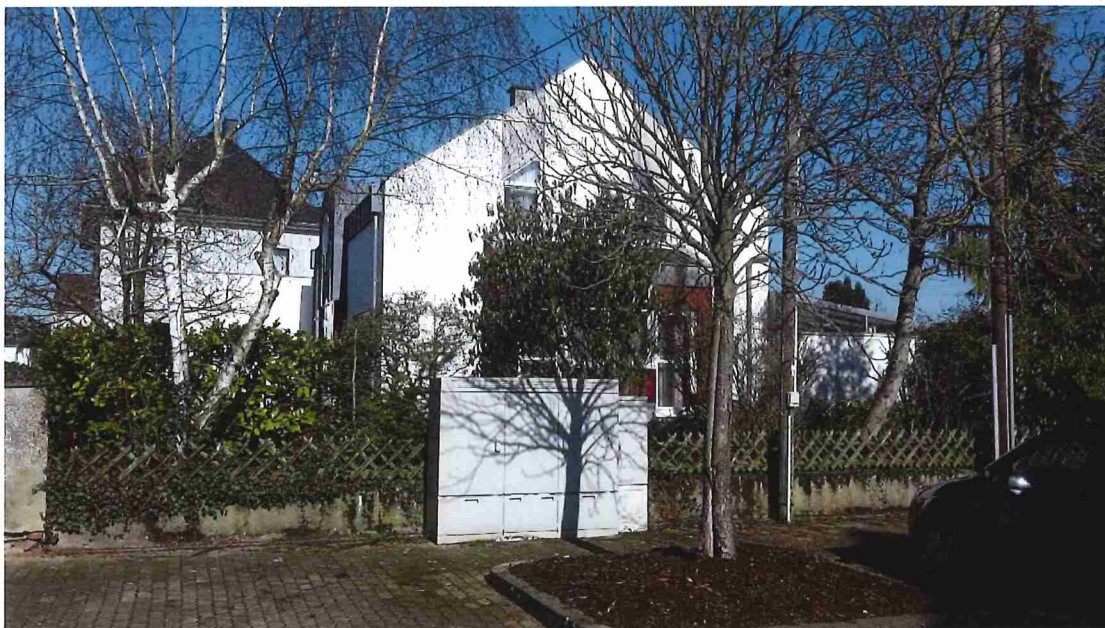


Foto 1: Wohnhaus Kleinstraße 45

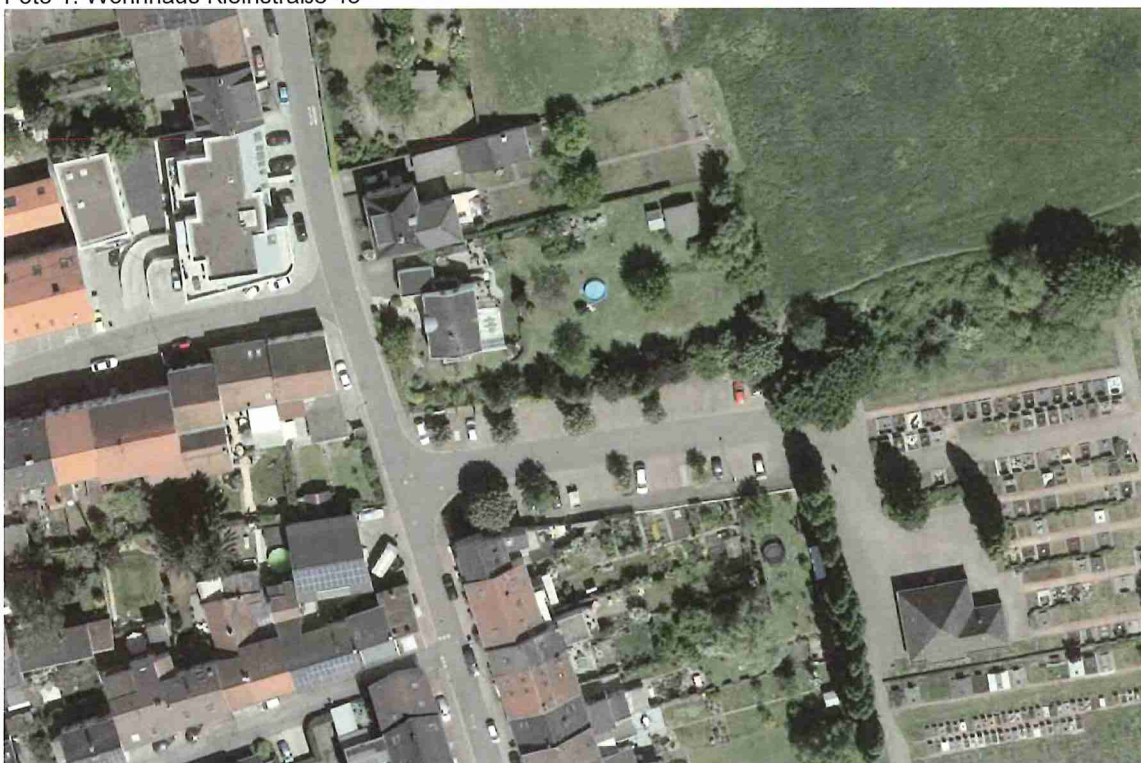


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Luftbild (Quelle: Zora, Orthophoto Mai 2018)

Die verbleibenden Parzellen, Gemarkung Lisdorf, Flur 5, Nr. 159/11, 159/12 und 160/11, sind als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen und werden als Hausgarten genutzt. Eine Bebauung ist deshalb derzeit, trotz der vertraglichen Vereinbarung, nicht möglich. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann Baurecht geschaffen werden.

Im Zuge eines Änderungsbescheides zur Erhebung des Straßenausbaubeitrages für die Ausbaumaßnahme Kleinstraße vom 17.01.2018 haben die Eigentümer den Vertrag von 1973 vorgelegt und darauf verwiesen, dass sie von einer Zahlung befreit sind.

Im Hinblick auf die Erschließungsbeiträge enthält der Vertrag unter Nr. 7 folgenden Hinweis: „Die Kreisstadt Saarlouis gestattet hiermit den Eigentümern der erwähnten drei Baustellen den Anschluss der Versorgungsanlagen an die neue Zufahrtsstraße. Ferner werden die Eigentümer der drei Baustellen von der Zahlung der Erschließungsbeiträge freigestellt.“

Trotz der vertraglichen Vereinbarung besteht grundsätzlich **kein subjektiver Anspruch** der betroffenen Grundstückseigentümer auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadt bzw. ihre Entscheidungsgremien **bestimmen nach freiem Ermessen** (gem. § 2 Abs. 1 BauGB), wann sie eine Bauleitplanung für erforderlich halten und durchführen. Aus städtebaulichen Erwägungen erscheint es jedoch sinnvoll, die damalige Planung umzusetzen und die Bebauung der Restfläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu regeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Parzellen mit Wohngebäuden und somit die Nachverdichtung auf Grundstücksflächen, die unmittelbar an den Innenbereich angrenzen.

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

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.10.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof, Lisdorf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen.

In der Novelle des BauGB von 2017 wurde § 13b BauGB mit einer Befristung bis zum 31. Dezember 2019 neu aufgenommen. Durch § 13b BauGB wird die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB eröffnet. Gründe für die Gesetzesnovelle waren unter anderem, die Erleichterung des Wohnungsbaus und die Erweiterung des Anwendungsbereichs für das beschleunigte Verfahren. In § 13b BauGB wird bestimmt, dass § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche (im Sinne des § 13a BauGB Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² gilt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich sind die Voraussetzungen erfüllt:

- Die Flächen befinden sich im Anschluss an die Bebauung der Kleinstraße und sind über die Zufahrtstraße zur Friedhofserweiterung bereits erschlossen.
- Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1260 m². Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 10.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht.

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung geschaffen.
- 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.

Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese hatten bis einschließlich 11.10.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der vorgesehene Beteiligungszeitraum wird aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches als ausreichend angesehen.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Am Friedhof, Lisdorf“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1260 m² und grenzt an die bebaute Ortslage des Saarlouiser Stadtteils Lisdorf. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lisdorf, Flur 5, die Parzellen Nr. 159/11, 159/12, 160/11 und wird begrenzt durch die öffentliche Erschließungsstraße (Zufahrt zur Friedhofserweiterung) im Süden, die Parzelle Nr. 160/13 im Westen, die Parzelle Nr. 159/4 im Norden und eine städtische Grünfläche im Osten.

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

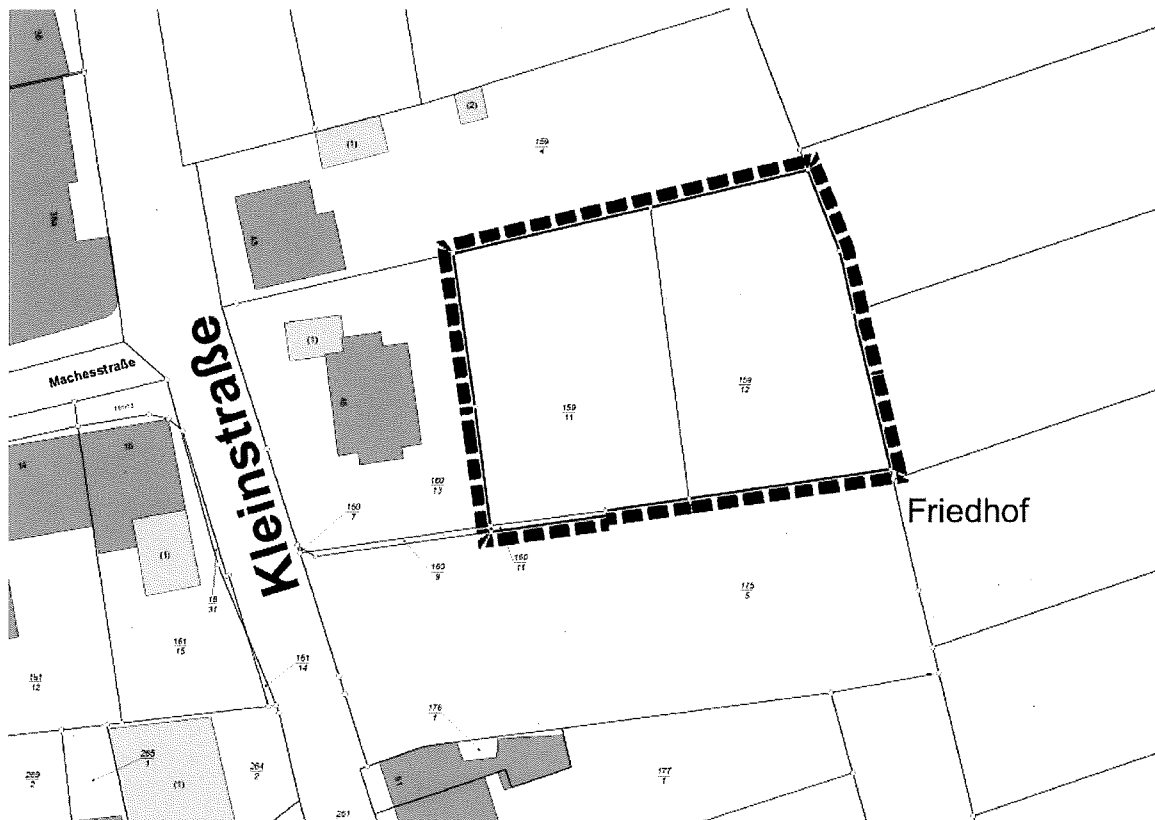


Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich

4.2 Nutzung des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den Ortskern des Stadtteils Lisdorf. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich überwiegend um eine verdichtete Wohnbebauung mit ein bzw. zwei Vollgeschossen. Diese ist gem. § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind eben und werden derzeit als Hausgarten genutzt. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung der Friedhofserweiterung. An beiden Straßenseiten befinden sich neben Gehwegen auch öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung für die Friedhofsbesucher.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Luftbild (Zora, Mai 2017)

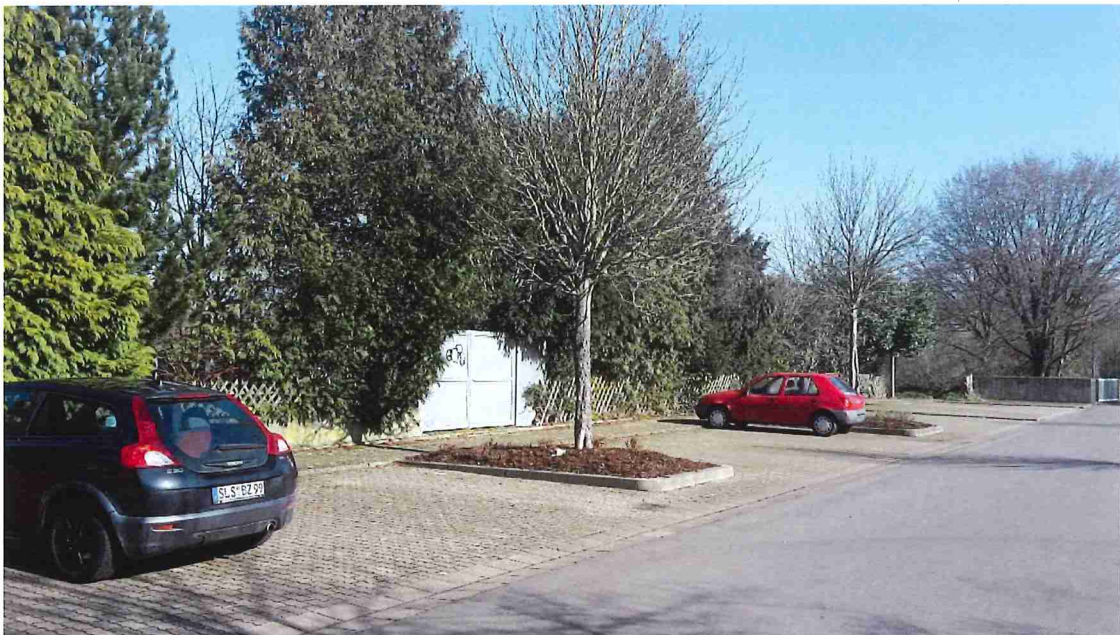


Foto 2: Blick von Südwesten

4.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich private Grundstücke.

4.4 Integrierte Grünordnung

Bei Bebauungsplänen gem. § 13b BauGB sind die Regelungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) i.V.m. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 anzuwenden.

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.

4.5 Artenschutzprüfung

Für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Büro für Ökologie und Planung, Dr. Maas in Saarlouis beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 08.07.2019 als Anlage zu dieser Begründung vor.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Diese Maßnahme wird als Punkt 7 des Kapitels Hinweise ergänzt.

4.6 Hochwasserschutz bzw. -vorsorge

Entlang der Saar, zum Stadtteil Lisdorf hin, befindet sich ein Hochwasserschutzdamm. Die Abbildung 7 zeigt einen Ausschnitt aus der Gefahrenkarte, die die Überschwemmungen auf der Basis des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) darstellt. Die gelben bis roten Farbtöne zeigen die entsprechende Wassertiefe im geschützten Bereich (hinter Dämmen), die blauen Farbtöne geben Auskunft über die Wassertiefe der Überschwemmungsflächen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei einem HQ 100-Ereignis der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.



Abb. 7: Ausschnitt aus der Hochwasserkarte des Info-Service Geodatenzentrum (Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit = HQ extrem). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen sind zu beachten.



Abb. 8: HQ extrem

5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 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.

5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. 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 Lisdorf in der Kernzone des Verdichtungsraumes entlang der Siedlungsachse erster Ordnung. 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.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll sich 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 „Am Friedhof, Lisdorf“ liegt im Anschluss an die bebaute Ortslage von Saarlouis-Lisdorf zwischen der Wohnbebauung der Kleinstraße und der Friedhofserweiterung Lisdorf. Der Planbereich hat nur eine Größe von ca. 1260 m². Durch die Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude können max. 4 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Der Stadtteil Lisdorf hat aktuell eine Einwohnerzahl von 3.524. Der Kreisstadt Saarlouis stehen gem. den Bestimmungen des LEP Siedlung als Mittelzentrum 3,5 Wohneinheiten/1000 Einwohner pro Jahr zu. Es ergibt sich ein jährlicher Wert von 12 Wohneinheiten für den Stadtteil Lisdorf, so dass die Schaffung von 4 neuen WE durchaus angemessen ist. Darüber hinaus wurde seit 2004 wurde kein Bebauungsplan rechtskräftig, der eine Wohnnutzung ermöglichte. Die vorhandenen 42 Baulücken in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) stammen aus deutlich älteren Planungen.

5.1.2 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.

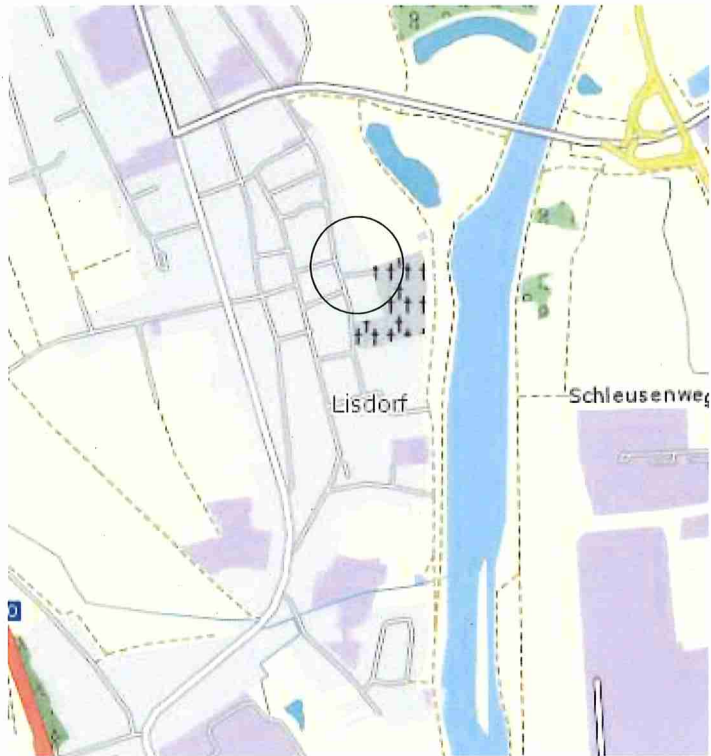


Abb. 9: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt

5.2 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.

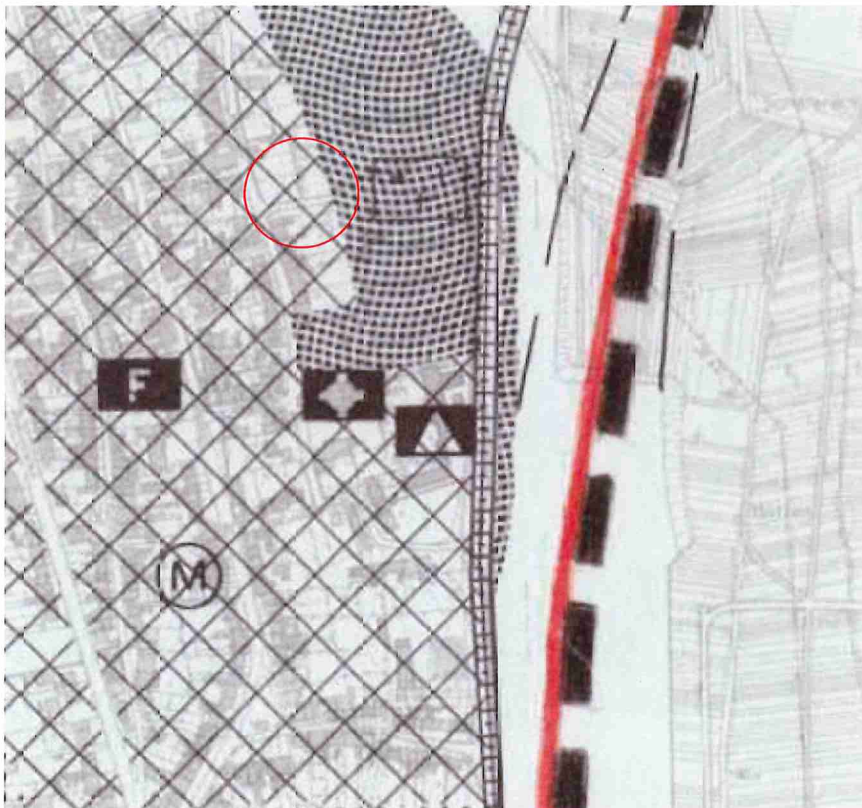


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Friedhof, Lisdorf“ gemischte Baufläche dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Realisierung einer allgemeinen Wohnbebauung geschaffen. Aus diesem Grund ist eine Darstellung als Wohnbaufläche geplant. Der wirksame Flächennutzungsplan muss deshalb auf dem Weg der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden.

Die Kreisstadt Saarlouis stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Im Vorentwurf ist geplant, nicht nur den vorliegenden Geltungsbereich, sondern auch die umgebende Bebauung als Wohnbaufläche darzustellen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Am Friedhof, Lisdorf“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden geschaffen. Die gewählten Festsetzungen lassen dem Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum. Der Geltungsbereich umfasst zwei größere Parzellen, die mit je einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebaut werden können. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei festgesetzt. Diese Bauformen sind in der Örtlichkeit vorhanden und fügen sich in den eher dörflichen Charakter der Umgebung ein. Um die Gebäudehöhe zu begrenzen, wird zusätzlich eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Auch unter gestalterischen Gesichtspunkten wird das Einfügen durch die Festsetzung eines Satteldaches unterstützt.

Die notwendigen Stellplätze lassen sich problemlos auf den Grundstücken unterbringen.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Friedhof, Lisdorf“ eine Wohnbebauung zu entwickeln, die sich hinsichtlich der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung problemlos in die umgebende bauliche Umgebung einfügt.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrerserschließung

Generell ist eine Erschließung der Baugrundstücke durch die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Dabei handelt es sich um die bestehende Zufahrtsstraße zur Friedhofserweiterung Lisdorf. Auf beiden Seiten dieser Straße befinden sich Stellplätze für die Friedhofsbesucher in Senkrechtaufstellung, gegliedert durch die Anpflanzung von Bäumen. Die Zufahrt ist mit dem Amt für Tiefbauwesen und Vermessung der Kreisstadt Saarlouis abzustimmen.

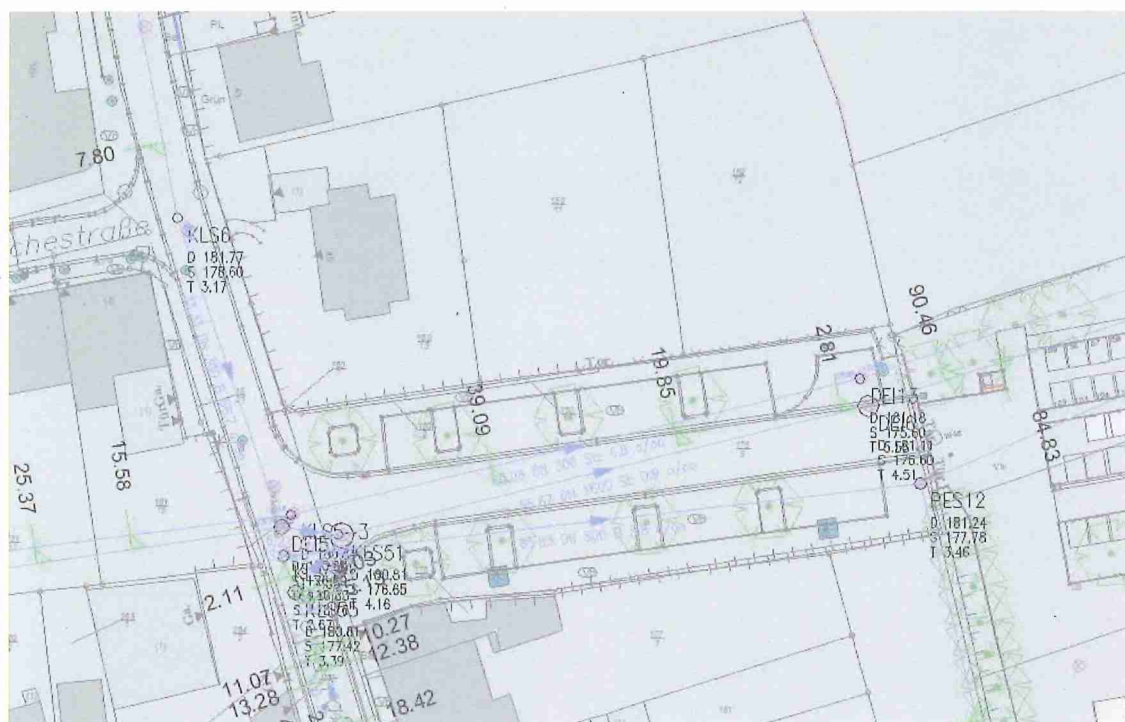


Abb. 9: Erschließungsplan, Tiefbauamt der Kreisstadt Saarlouis



Foto 3: Blick von Westen in die Zufahrtsstraße zum Friedhof Lisdorf

6.2.2 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.

Für die Müllentsorgung müssen die Mülltonnen an die Kleinstraße gebracht werden, da die Stichstraße keinen Wendehammer besitzt und deshalb nicht durch das Müllfahrzeug befahrbar ist. Ein separater Mülltonnensammelplatz ist aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungen nicht erforderlich.

Entwässerungssystem

In diesem Altortbereich von Lisdorf sind nur Mischwasserkanäle des Entsorgungsverbandes Saar (EVS) vorhanden. Ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem ist möglich, muss jedoch mit dem EVS abgestimmt werden.

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.

Gemäß den Vorgaben des § 49a SWG muss „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden,..., vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.“ Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Festsetzungen unter 6.4.3 zu beachten.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt.

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

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof, Lisdorf“ das Ziel, die vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1973 umzusetzen und den bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch eine allgemeine Wohnbebauung geprägt. Lediglich östlich angrenzend befindet sich die Erweiterungsfläche des Friedhofs Lisdorf. Das mit dem Bebauungsplan „Am Friedhof, Lisdorf“ neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet fügt sich nahtlos in die Umgebung ein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner räumlichen Lage an der Zufahrt zum Friedhof ist für diese Nutzungen kein geeigneter Standort vorhanden. Ein geeigneter Standort für diese Nutzungen bietet sich an anderer Stelle des Stadtgebietes.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die **Grundflächenzahl** innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **wird auf 0,4 festgesetzt.**

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

Die **Geschossflächenzahl** innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **wird auf 0,8 festgesetzt.**

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet **auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.**

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 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.“

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Baustruktur, die sich nahtlos in die umgebende Bebauung einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die Festsetzungen für das

Maß der baulichen Nutzung (GRZ) in Anlehnung an die umgebende Bebauung der Kleinstraße angepasst.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximal zulässige Firsthöhe (F_{\max}) wird auf 9,50 m begrenzt.

Als Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Die maximal zulässige Traufhöhe (T_{\max}) wird auf 7,50 m begrenzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie.

Unter Trauflinie ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der First- bzw. Traufhöhe ist die Straßenkrone der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse.

Erklärung/Begründung:

Mit den zusätzlichen Festsetzungen erfolgt eine weitere Höhenbegrenzung der Gebäude. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen und die Zahl der Geschosse nicht durch Staffelgeschosse erhöht werden.

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen gemäß § 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 gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. 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. Dadurch wird sichergestellt,

dass sich die Gebäude im vorderen Grundstücksteil konzentrieren und der rückwärtige Grundstücksteil von jeglicher Bebauung frei bleibt und zusammenhängende private Freiflächen gebildet werden.

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

6.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern zulässig.

Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen dem Gehweg und der, der Straße zugewandten Baugrenze, seitlich neben den Zufahrten, 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.

Der nördliche Grundstücksbereich ist als Gartenfläche zu nutzen und von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

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. in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.

Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können. Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig werden. 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).

6.3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unweigerlich zu Problemen führen. Außerdem wird mit der

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

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

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze 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 dieser Festsetzung soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden. Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung trägt dazu bei, dass die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt reduziert werden und ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

6.4 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.

6.4.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen können auch mit anderen Dachformen 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 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.

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

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.

6.4.2 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	Rosskastanie (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.

6.4.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Neubauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s erfolgen.

Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, **Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter**. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vor Baubeginn zur Freigabe vorzulegen.

Erklärung/Begründung

Durch die gewählten Festsetzungen wird erreicht, dass ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die Vorgaben des § 49a SWG berücksichtigt sind.

6.5 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 § 16 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.
6. 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.
7. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
8. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
9. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/).
10. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
11. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
12. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
13. Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
14. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines faktischen oder festgesetzten Überschwemmungsgebietes, wird jedoch bei extremen Hochwasserereignissen > HQ100 überflutet und liegt damit in einem Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei extremen Hochwasserereignissen stellt sich ein Wasserstand von 181,80 m ü NN ein, dies entspricht nach Hochwassergefahrenkarten etwa einem Wasserstand von 0,5 bis 1,0 m über GOK. Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die in der einschlägigen

Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen sind zu beachten.

15. In dem Bebauungsplanbereich sind Fernwärmeversorgungsleitungen der STEAG vorhanden. Der Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutz von Fernheizleitungen, Stand 2014-12 sind zu beachten, ebenso, dass sich eventuell auch Datenkabel im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Des Weiteren ist zu beachten, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.
16. Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
17. Im Planungsbereich kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen ist der Lageplan des sich vor Ort befindlichen EVS Hauptsammlers Saarlouis der AWA Saarlouis zu berücksichtigen.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

Abweichungen in den Bestandsplänen bezüglich der Lage des Hauptsammlers sind möglich. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird daher die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers empfohlen.

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den Verlauf der Sammler. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinden, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.

18. Kampfmittelbeseitigung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Auch bei einem gem. der Luftbildauswertung sauberen Bereich bleibt ein Restrisiko erhalten. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggebers. Der

Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundenen Kampfmittel zuständig.

19. Das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes (ALKA) weist für den Geltungsbereich derzeit keine Einträge auf. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen.

Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

7. ABWÄGUNG 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 gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan beachtet:

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind erfüllt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung. Geplant ist eine Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf ausreichend großen Grundstücken vorgesehen, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Auch die umgebende Bebauung ist durch eine allgemeine Wohnnutzung geprägt.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Anwendung des § 13b BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gartenfläche, die sich im direkten Anschluss an den Ortskern des Stadtteils Lisdorf befindet. Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind nicht zu erwarten. Auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro Dr. Maas, die für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches angefertigt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Die Fläche grenzt unmittelbar an die vorhandene öffentliche Erschließung. Einer zusätzlichen Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung steht eine bessere Ausnutzung vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme gegenüber. Die Nutzung bereits erschlossener Flächen im Ortskern ist zu bevorzugen. Auch wenn diese gem. § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen sind, garantieren sie eine bessere Auslastung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Festsetzung der Dachform (Satteldächer) und die Möglichkeit der Südorientierung der Photovoltaikanlagen gefördert.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

7.3 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Entlang der Saar, zum Stadtteil Lisdorf hin, befindet sich ein Hochwasserschutzdamm. Ausschlaggebend für die Einschätzung der Hochwassergefährdung ist die Gefahrenkarte, die die Überschwemmungen auf der Basis des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) darstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei einem HQ 100-Ereignis der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit = HQ extrem). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen sind zu beachten (siehe Punkt 10 des Kapitels 6.5).

7.4 Auswirkungen auf private Belange

Die Eigentümer haben über Jahre die höhere Grundsteuer für Baugrundstücke gezahlt, obwohl diese bauplanungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen waren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden mit max. 2 Wohneinheiten geschaffen. Die vertragliche Vereinbarung zwischen den damaligen Eigentümern und der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1973 wird umgesetzt und die rechtliche Situation somit endgültig geklärt.

7.5 Gewichtung des Abwägungsmaterial

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden, öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung bzw. Schaffung von Wohnraum in der Nähe zum Ortszentrum
- bessere Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Umsetzung einer vertraglichen Vereinbarung der Kreisstadt Saarlouis

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Versiegelung von bislang unversiegelten Gartenflächen

Fazit: Die Argumente für eine Verwirklichung des Bebauungsplanes überwiegen.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

<i>Flächenbezeichnung</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
Fläche des Geltungsbereiches	1262,0	100
Wohnbaufläche gesamt	1262,0	100
Davon überbaubare Baufläche für Wohngebäude	586,5	

Saarlouis, den 08.09.2020

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Peter Demmer)

