

**Begründung gem. § 2 a BauGB  
mit Umweltbericht**

**Inhalt:**

1.	Rechtliche Grundlagen des Verfahrens	3
2.	Übersichtsplan, Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	3
3.	Anlass der Änderung	6
4.	Räumlicher Geltungsbereich	6
5.	Ziele und Zwecke der Planung	7
6.	Bebauungsplanentwurf vom 25.05.1998	7
7.	Geänderter Bebauungsplanentwurf vom 07.12.1998	10
7.1	Erschließung und Bebauung	11
7.2	Grünordnung	12
7.3	Maßnahmen zur Neuordnung von Grund und Boden	13
7.4	Ergebnisse der Gespräche mit den planbetroffenen Nachbarn	13
8.	Umweltbericht	14
8.1	Einleitung	15
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
9.	Verfahrensschritte	17
10.	Hinweise	23

**Anhang:**

1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
2.	Öffentliche Auslegung vom 24.08.1998 bis zum 25.09.1998	27
3.	Ergebnisse der Gespräche mit den planbetroffenen Nachbarn	29
4.	Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden	30
4.1	Liste der beteiligten Behörden und der Nachbargemeinden	30
4.2	Tabelle mit der Abwägung der Stellungnahmen	34
5.	Öffentliche Auslegung vom 08.08.2005 bis zum 09.09.2005	35

## **1. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens**

Die Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ vom 16.08.1980. Der Änderungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 09.07.1998 gefasst und am 12./13.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Aus diesem Grund kommt das BauGB i.d.F.27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) geändert durch den Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und Art. 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108) zur Anwendung. Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB begonnen.

Zwischen März 1999 und Mai 2005 ruhte das Verfahren. Es wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach dem neuen BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, Nr. 52, 2414) fortgeführt. Außerdem erfolgt eine Änderung des Verfahrens vom vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB hin zum Änderungsverfahren gem. § 2 BauGB.

## **2. Übersichtsplan, Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan**





### **3. Anlass der Änderung**

Mit dem Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“, rechtsverbindlich seit dem 16.08.1980, ist für die Fläche östlich der Einmündung der Straße „Hinter Franzenhaus“ in die Haupterschließungsstraße „Auf der Dellt“ ein öffentlicher Parkplatz für ca. 50 PKW festgesetzt. Dieser Parkplatz wurde im Hinblick auf die im benachbarten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA gem. § 4 BauNVO) u.a. zulässigen Läden und Gewerbebetriebe mit ihrem erhöhten Stellplatzbedarf, z.B. für Kunden vorgesehen. Entsprechende Betriebe haben sich allerdings bisher nicht angesiedelt. Aus heutiger Sicht muss auch für „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ (§ 4 BauNVO) in diesem Bereich sowohl ein Bedarf als auch die Aussicht auf wirtschaftliches Überleben verneint werden.

Im nördlichen Teil des WA-Gebietes wurde zwischenzeitlich ein dreigeschossiges Gebäude mit 17 Eigentumswohnungen errichtet. Die erforderlichen Stellplätze konnten in diesem Fall unmittelbar auf dem betreffenden Grundstück angelegt werden. Auch bei den restlichen, derzeit noch nicht baulich genutzten Grundstücken des WA-Gebietes, ist ausreichend Fläche für die Anlegung notwendiger Stellplätze vorhanden. Für einen zusätzlichen öffentlichen Parkplatz, in der im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Größe, besteht somit kein Bedarf mehr.

Da auch weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht, bietet sich für die restliche Fläche eine Umplanung zu Wohnbauzwecken an.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung umfasst das Grundstück Gemarkung Picard, Flur 13, Flurstücks-Nr. 589. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und hat eine Größe von 1.633 m<sup>2</sup>.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ wird beabsichtigt das derzeit brachliegende Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig einer Beeinträchtigung des Ortsbildes infolge allmählicher Verwilderung und Verwahrlosung der innerhalb eines Wohnbaugebietes liegenden Fläche entgegenzuwirken.

Außerdem erteilt das BauGB 2004 in § 1 a Abs. 2 an die Gemeinden ausdrücklich die Aufgabe „...mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen...“.

## **6. Bebauungsplanentwurf vom 25.05.1998**

Die ursprünglich vorgesehene Planung sah für das Plangebiet eine reine Wohnbebauung vor. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf der Dellt“ vorhandene öffentliche Parkplatz sollte komplett entfallen. Als günstigste Lösung stellte sich eine Aufteilung der Fläche in drei Baugrundstücke dar mit einer Größe von ca. 443 m<sup>2</sup>, 520 m<sup>2</sup> und 670 m<sup>2</sup>. Die Bebauung sollte in Form einer Hausgruppe von drei Ein- bis Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Ausführung, evtl. mit Einliegerwohnungen, erfolgen. Die geplante Bebauung sollte sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügen. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden daher entsprechend dem übrigen Einzugsbereich der Straße „Hinter Franzenhaus“ festgesetzt. Unterstützt wurden diese Bemühungen durch die Übernahme der örtlichen Bauvorschriften. Zu den beiden äußeren Gebäuden konnten separate Garagen errichtet werden, von denen die südliche frontbündig mit der auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen anzuordnen war. Bei dem mittleren Grundstück wäre eine Garage nur innerhalb des Baukörpers möglich gewesen. Aus diesem Grund wurde die Frontbreite dieses Hauses mit 11,5 m, die der beiden äußeren hingegen nur mit bis zu 10,5 m festgesetzt. Die Baumasse der gesamten

Hausgruppe sollte im Verhältnis zur Nachbarbebauung nicht überproportioniert wirken. Deshalb wurde neben der versetzten Front auch die max. Höhe der Gebäude mit 4 m über Erdgeschossfußbodenhöhe für die Schnittlinie zwischen Gebäudefront und Dachhaut festgesetzt. Hieraus ergab sich zwangsläufig, dass das zulässige zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen musste.

Die restliche Grundstücksfläche sollte begrünt werden. Die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Bäume sollten erhalten werden und wurden dementsprechend im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.





## **7. Bebauungsplanentwurf vom 07.12.1998**

Aufgrund der Stellungnahmen der betroffenen Bürger hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt am 24.11.1998 die Verwaltung aufgefordert den Bebauungsplanentwurf zu ändern:

Das geplante Grundstück liegt an der Straße „Hinter Franzenhaus“, die in diesem Teilbereich bereits endausgebaut ist. Innerhalb der Straßenfläche ist ein Parkstand für 2 PKW angelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der bisher für ca. 50 PKW konzipierte Parkplatz auf lediglich 8 Stellplätze reduziert und die restliche Fläche zu Wohnbauzwecken genutzt werden. Es entstehen 2 ca. 5,4 bzw. 5,9 ar große Baugrundstücke für je ein freistehendes Wohngebäude mit PKW-Garage.

Der öffentliche Parkplatz (mit 8 Stellplätzen) wurde in die Planung wieder aufgenommen aufgrund der Aussage der Anlieger, die einen Bedarf an Besucherparkplätzen anmelden. Nach ihrer Auskunft werden die vorhandenen öffentlichen Parkplätze in der verkehrsberuhigten Straße „Hinter Franzenhaus“ stark genutzt.

Aus diesem Bedarf heraus ist im nördlichen Teil des Plangebietes, also parallel zur Hapterschließungsstraße „Auf der Dellt“ ein öffentlicher Parkplatz mit 8 Stellplätzen vorgesehen. Dieser Parkplatz, der in eine kleine öffentliche Grünfläche eingebunden ist, kann als Fortführung des vorhandenen Lärmschutzwalls entlang der Straße „Auf der Dellt“ in westliche Richtung gesehen werden. Denn sowohl die öffentliche Grünfläche als auch der Parkplatz sorgen für eine gewisse Distanz der südlich geplanten Wohnbebauung zur Hapterschließungsstraße.

Öffentliche Grünfläche und Stellplätze lassen sich in die topographischen Gegebenheiten sehr gut integrieren. Der südliche Teil der Fläche ist relativ eben und schließt sich an die bestehende Bebauung an. Dieser nördliche Teil, zur Straße „Auf der Dellt“ hin, fällt stark ab. Die natürliche Topographie ist nur in diesem Teil durch kleinere Aufschüttungen im Zuge des Straßenbaus verändert. Diese Böschung, auf der sich im Laufe der Zeit verschiedene Bäume angesiedelt haben, kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes erhalten werden.

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügen. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden daher entsprechend dem übrigen Einzugsbereich der Straße „Hinter Franzenhaus“ mit „reinem Wohngebiet“ (WR gem. § 3 BauNVO) und bis zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Ebenfalls wie im gesamten WR-Bereich des Bebauungsplans „Auf der Dellt“ wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude begrenzt. Auch die Festsetzungen von Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurden mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 von der näheren Umgebung der Straße „Hinter Franzenhaus“ übernommen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe (Firsthöhe = max. 9,00 m) soll die, von den Anwohnern befürchtete, Verschattung durch die geplanten Wohngebäude vermieden werden.

### **7.1 Erschließung und Bebauung**

Der Planbereich liegt innerhalb des Wohngebietes „Auf der Dellt“, das bereits vollständig erschlossen ist. Die großräumige Verkehrsanbindung ergibt sich somit über die Metzger Straße, die Dorfstraße und die Straße „Auf der Dellt“, über die auch bereits ein ÖPNV-Anschluss vorhanden ist. Die zukünftigen Baugrundstücke sind mit PKW über den öffentlichen Parkplatz unmittelbar erreichbar. Müllfahrzeuge können jedoch wegen fehlender Wendemöglichkeit in den Parkplatz nicht einfahren, so dass die Müllgefäße an den Abholtagen im Bereich der Straße „Hinter Franzenhaus“ aufgestellt werden müssen.

Die Kanalisation im Bebauungsgebiet „Auf der Dellt“ ist im Trennsystem angelegt. Die in der Straße „Hinter Franzenhaus“ verlegten Kanäle für Schmutz- bzw. Regenwasser reichen, von Süden kommend, bis zur Einmündung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Stichstraße und werden dann in diese weitergeführt. Für das bisher geplante Parkplatzgrundstück wurde ein Anschluss im südlichen Teil der Fläche bereits hergestellt, der entsprechend dem Gefälle zur Entwässerung des öffentlichen Parkplatzes vorgesehen war. Dieser Anschluss kann nun zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers des ersten Grundstücks genutzt werden, das unmittelbar an die Straße „Hinter Franzenhaus“ grenzt. Für das zweite Grundstück

und den öffentlichen Parkplatz bietet sich ein Anschluss der Entwässerung an die vorhandenen Leitungen in der Haupteerschließungsstraße „Auf der Dellt“ an.

Alle sonstigen Versorgungsleitungen sind ebenfalls bereits in der Straße „Hinter Franzenhaus“ bzw. „Auf der Dellt“ vorhanden.

Für die Bebauung selbst gelten neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet „Auf der Dellt“ vom 16.08.1980, zuletzt geändert durch den Stadtratsbeschluss vom 23.04.1985. Bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wird ein bestmögliches Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

## **7.2 Grünordnung**

Das von der Änderung betroffene Grundstück war im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Eine Realisierung dieses Bebauungsplans hätte daher eine weitestgehende Versiegelung der Fläche zur Folge gehabt. Bereits ohne detaillierte Bilanzierung ist zu erkennen, dass sich durch die teilweise Umplanung zu Wohnbauzwecken in ökologischer Hinsicht eine Verbesserung ergibt. Die Grundflächenzahl als Maß für die zulässige Versiegelung liegt für die zukünftigen Baugrundstücke bei 0,3; die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt. Öffentliche Stellplätze sind grundsätzlich in Teilversiegelung anzulegen, lediglich die Zufahrt zum Parkplatz erhält eine geschlossene Fahrbahndecke.

Auf der Fläche, die seit der Fertigstellung der Erschließung der Sukzession unterliegt, haben sich inzwischen u.a. Pappel- und Kirschaufwuchs angesiedelt. Betroffen ist vor allem der nördliche Teil, auf dem die öffentliche Grünfläche geplant ist. Diese Bäume können problemlos erhalten und integriert werden.

Wie beim Verkauf städtischer Baugrundstücke üblich, werden auch hier erhöhte Umweltstandards im Rahmen der Kaufverträge auf privatrechtlicher Basis vereinbart. So müssen sich die Erwerber verpflichten, bei ihren Baumaßnahmen keine Tropenhölzer zu verwenden und zur Beheizung der Gebäude Erdgas oder ähnlich

umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. Durch die strikte Nord-Süd-Orientierung der Gebäude ergeben sich zusammen mit der Möglichkeit, die Wohnräume und ggf. Wintergärten auf der anbaufreien Südseite der Häuser anzuordnen, optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

### **7.3 Maßnahmen zur Neuordnung von Grund und Boden**

Die Änderung betrifft lediglich ein Flurstück, das sich im Eigentum der Stadt befindet. Die dem Bebauungsplan entsprechende Aufteilung kann daher durch einfache Teilungsvermessung erfolgen.

### **7.4 Ergebnisse der Gespräche mit den planbetroffenen Nachbarn**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt am 24.11.1998 wurde neben der Fortsetzung des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung die Verwaltung beauftragt Gespräche mit den planbetroffenen Anliegern zu führen, damit eine Akzeptanz der Planänderung erreicht werden kann. Mit Schreiben vom 07.12.1998 hat das Amt für Stadtplanung und Hochbau die Anlieger: Herr und Frau Krebs und die Fam. Guldner vom geänderten Bebauungsplanentwurf informiert.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1993 ist bei der Änderung eines Bebauungsplanes das Interesse planbetroffener Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in jeden Fall abwägungserheblich, das heißt, die Gemeinde muss dieses Interesse in die Überlegungen einbeziehen, kann aber im Rahmen der Abwägung auch zu dem Ergebnis kommen, dass andere Belange höher zu werten sind. Das Abwägungsergebnis selbst ist auf dem Wege eines Normenkontrollverfahrens gerichtlich überprüfbar.

Während Fam. Guldner den Entwurf mit Schreiben vom 18.12.1998 zustimmte, lehnten die Eheleute Krebs mit Schreiben vom 10.01.1999 weiterhin ab und

bekräftigten erneut ihr Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Bebauungsplans (siehe Anhang 3).

## **8. Umweltbericht**

Aufgrund der Änderungen des neuen BauGB 2004 wird in § 2a BauGB ergänzend zur Begründung ein Umweltbericht gefordert. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. Da gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nur die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, kann aus Sicht der Kreisstadt Saarlouis eine Reduzierung des Prüfumfanges erfolgen, da durch die geplante Bebauungsplanänderung **keine erheblichen** Auswirkungen zu erwarten sind. Es wird davon abgesehen die Behörden und die Träger öffentlicher Belange vorab im Rahmen des Scopings einzubeziehen, sondern eine Unterrichtung erfolgt in der Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB). Nachdem keine erheblichen Auswirkungen feststellbar sind, erübrigt sich auch ein Monitoring.

Durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ ist der Bau eines öffentlichen Parkplatzes und somit die Versiegelung der Fläche zulässig. Maßgeblich für die Umweltprüfung durch die zuständige Kreisstadt Saarlouis ist im vorliegenden Fall die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht geboten, nachdem ein Eingriff schon zuvor zulässig war. FFH-, Vogel-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige geschützte Biotopie werden von der Planung nicht berührt. Ebenso wenig sind von der Planung maßgebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Der Darstellung von einschlägigen Fachplanungen wird nicht widersprochen.

Jede Umplanung, die eine Verringerung der Versiegelung zur Folge hat und eine gärtnerische Gestaltung von Teilen dieser Fläche festsetzt, stellt eine Verbesserung dar. Auch führt die geplante Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken innerhalb der

bestehenden Wohnbebauung zu keinerlei Nutzungskonflikten, sondern sie stellt eine harmonische Einbindung in das umgebende Umfeld dar.

### **8.1 Einleitung**

Durch die Änderung Nr. 3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ soll die Umplanung eines städtischen Grundstücks erfolgen. Das Grundstück, das bisher als öffentlicher Parkplatz für die im benachbarten WA-Gebiet zulässigen Nutzungen festgesetzt war, soll zukünftig einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Da ein Bedarf für einen Parkplatz dieser Größe weder in der Vergangenheit vorhanden war, noch für die Zukunft zu erwarten ist, wird eine Nutzung als kleiner öffentlicher Parkplatz und zwei Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser angestrebt. Die Kreisstadt Saarlouis erfüllt somit den ausdrücklichen Auftrag des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB der die Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung fordert und es werden zwei Baugrundstücke für private Eigentümer zur Verfügung gestellt, für die ein Bedarf besteht.

Auf der Fläche von 1633 m<sup>2</sup> wird eine Bebauung mit 2 Ein- bis Zweifamilienhäusern mit einer GRZ von max. 0,3 mit zusätzlichen Garagen und Vorflächen zugeführt. Nördlich vorgelagert sind die asphaltierte Zufahrt, acht versickerungsfähig ausgebaute Parkplätze und eine öffentliche Grünfläche.

Es ergibt sich folgende **Flächenbilanz** nach Umsetzung der Planung:

bebaute Fläche	Ca. 401,5 m <sup>2</sup> = 24,6 % der Gesamtfläche
Versiegelte Fläche für Straße und Vorfläche	Ca. 170 m <sup>2</sup> = 10,4 % der Gesamtfläche
Stellplatzfläche	Ca. 115 m <sup>2</sup> = 7 % der Gesamtfläche
Grünfläche	Ca. 946,5 m <sup>2</sup> = 58 % der Gesamtfläche

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes sind für die Planänderung nicht relevant.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auf der bebauten Fläche hat sich im Laufe der Jahre im Rahmen der Sukzession eine Ruderalvegetation mit einem Mosaik aus offenen Wiesenbereichen, Verbuschungszonen mit Brombeer- und Kirschaufwuchs sowie vorwiegend im nördlichen Bereich mittelgroße Pappeln gebildet. Wertgebende Strukturen konnte aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Straßen nicht entstehen. Zudem wird die Planfläche zur Entsorgung von Grünschnitt genutzt. Durch die geplante Nutzung werden 686,5 m<sup>2</sup> bebaut bzw. versiegelt und als Parkplätze genutzt. Der nördliche, an die Straße „Auf der Dellt“ grenzende Teil bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten (240 m<sup>2</sup>) und zu privater Grünfläche werden 736 m<sup>2</sup>.

Ein Eingriff in Natur- und Landschaft erfolgt nicht. Der Minimierung der Versiegelung dient die Festsetzung der GRZ von 0,3, der versickerungsfähige Ausbau der Parkplätze und die extensive Begrünung der Garagendächer. Der Baumbestand im Norden der Fläche wird erhalten. Beim Verkauf der städtischen Grundstücke wird zusätzlich die Eingrünung der Freifläche mit standortgerechten heimischen Sträuchern vorgegeben. Die Nord-Südorientierung der Gebäude erlaubt die optimale Nutzung der Solarenergie. Durch diesen Maßnahmenkatalog werden nachteilige Auswirkungen durch die Flächennutzung auf ein Minimum reduziert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V. mit den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB durchgeführt. Der Bestand wurde vor Ort im Juni 2005 erhoben.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, so dass auch keine diesbezügliche Überwachung (Monitoring) notwendig ist.



### 8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Auf der Dellt“ ist eine Fläche von 1633 m<sup>2</sup> an der Kreuzung der Straße „Auf der Dellt“ und „Hinter Franzenhaus“ als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung lässt keinen Bedarf für diese Nutzung, wohl aber für Wohnbebauung erkennen. Die Planung zur Änderung des Bebauungsplanes sieht zwei Wohnhäuser mit acht öffentlichen Parkplätzen vor. Im nördlichen Bereich werden die Bäume als öffentliche Grünfläche erhalten. Die bisher ungenutzte Fläche hat sich durch Sukzession als Ruderalfläche mit Wiese, Brombeerbüschen und mittelgroßem Baumbestand aus Pappeln und Kirsche entwickelt. Es wird Grünschnitt abgelagert. Wertgebundene Biotopstrukturen gibt es nicht. Die Fläche liegt inmitten der bebauten Ortslage. Ein Eingriff in Natur und Landschaft mit erheblicher Beeinflussung der Umwelt ist mit der Planung nicht verbunden.

## 9. Verfahrensschritte

Der Änderungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 09.07.1998 gefasst und am 12./13.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Mit gleicher Veröffentlichung erfolgte auch die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 25.05.1998, die in der Zeit vom 24.08.1998 bis zum 25.09.1998 stattfand. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.1998 beteiligt und hatten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Bei der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (siehe Anhang 1) wurden bis auf die Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr keine Anregungen vorgebracht. Die Anregung des MfU wird aufgegriffen und durch Beschluss des Stadtrates ein Verfahrenswechsel vollzogen.

Während der **öffentlichen Auslegung** wurden von betroffenen Nachbarn Anregungen vorgebracht (siehe Anhang 2), die den Bebauungsplanentwurf vom 25.05.1998 in Frage stellten. Neben der Befürchtung persönlicher Nachteile, wie z.B. Verschattung durch die geplante Bebauung, bestehen sie auf eine Planerhaltung und somit auf den Bau des Parkplatzes mit 50 Stellplätzen.

Aufgrund dieser Anregungen forderte der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seinem Beschluss vom 24.11.1998 die Verwaltung auf, den Plan zu ändern und eine Akzeptanz bei den planbetroffenen Nachbarn zu erreichen. Aufgrund der Stellungnahmen der betroffenen Nachbarn auch gegen den geänderten Plan ruhte das Verfahren ab dem 03.03.1999 (siehe Abschnitt 7.4 und Anhang 3).

In der **Abwägung** stehen sich die Interessen der betroffenen Nachbarn auf Planerhaltung und das öffentliche Interesse an der Schaffung weiterer Baugrundstücke gegenüber. Die öffentlichen Belange sind höher zu gewichten. Aus diesem Grund hatte der Stadtrat den Entwurf gebilligt und die Fortführung des Verfahrens, gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach dem neuen BauGB 2004, beschlossen. Es erfolgte auch eine Änderung des Verfahrens vom vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB hin zum Änderungsverfahren gem. § 2 BauGB. Die bisher durchgeführten Verfahrensschritte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden als **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** betrachtet.

Auf der Grundlage des **Stadtratsbeschlusses vom 14. Juli 2005** erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB.

Die **Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden** fand mit Schreiben vom 18. Juli 2005 bis einschließlich 26. August 2005 statt. Eine Tabelle mit der Auflistung aller angeschriebenen Behörden und den entsprechenden Rückläufen befindet sich im Anhang unter Punkt 4. Bei den Rückläufen sind nur zwei inhaltlich beachtensame Stellungnahmen (siehe Markierung), auf die in der zweiten Tabelle (Anhang 4.2) ausführlich eingegangen wird. Alle übrigen Rückläufe äußern bezüglich des Inhaltes der geplanten Teiländerung keine Bedenken, verschiedene enthalten aber fachplanerische Hinweise, die gesondert in Kapitel 10 der Begründung aufgelistet sind.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen führt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplanentwurf nicht geändert werden muss. Der Hinweis des Ministeriums für Umwelt wurde durch den Stadtratbeschluss vom 14. Juli 2005 bereits umgesetzt und die Bedenken des Tiefbauamtes sind im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

Die **planbetroffenen Nachbarn**, die Eheleute Krebs und die Familie Guldner, die bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Bedenken geäußert hatten, wurden mit Schreiben vom 02.08.2005 über das Abwägungsergebnis benachrichtigt und erhielten zusätzlich die kompletten Unterlagen der öffentlichen Auslegung als Kopien.

Während der **öffentlichen Auslegung**, die nach ortsüblicher Bekanntmachung im Saarlouiser Wochenspiegel vom 27.Juli 2005 in der Zeit vom 08.08.2005 bis zum 09.09.2005 stattfand, ging als einzige Stellungnahme ein Schreiben der Familie Guldner vom 09.09.2005 ein. In dieser Stellungnahme wird beschrieben, dass der Freizeitwert des Grundstückes durch die umgebende Bebauung, vor allem durch das gegenüberliegende mehrgeschossige Gebäude, stark eingeschränkt wird. Aus Sichtschutzgründen hat Herr Guldner Hecken- und Baumpflanzungen vorgenommen. Um den anfallenden Grünschnitt abtransportieren zu können (wegen fehlender Möglichkeiten über das eigene Grundstück), hat er nach mündlicher Absprache mit dem Stadtplanungsamt ein Gartentor zu dem bisher geplanten Parkplatzgrundstück angebracht. Auch der Standort der Müllgefäße befindet sich im Bereich hinter der Garage. Für die Familie Guldner wäre eine Änderung dieser Situation nur durch erhebliche bauliche Maßnahmen möglich. Aus diesen geschilderten Gründen möchte die Familie Guldner den Vorschlag einbringen, eine gewisse Abstandsfläche (1 bis 2 Meter), ähnlich der Fußwege auf der Dellt, zwischen der Parzelle 589 und Ihrem Grundstück (Parz. 588) in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Nach Abstimmung mit den Ämtern 60 und 63 schlägt die Verwaltung vor, dass der Familie Guldner ein Grundstücksstreifen entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 1,5 m zum Kauf angeboten wird. Der Kaufpreis richtet sich nach dem Baulandpreis, den der Liegenschaftsausschuss vorschlägt und der auch die Grundlage für den Verkauf der beiden, durch die Bebauungsplanänderung, entstehenden Baugrundstücke bildet. Da die Grundstücksgrenzen nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist diese Vorgehensweise ohne Änderung der bisherigen Planung möglich.

Die Möglichkeit einen öffentlichen Fußweg anzulegen besteht nicht, da keine Verbindungsfunktion gegeben ist. Außerdem sind die von der Familie Guldner geschilderten Probleme nicht unüblich für Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke.

Es liegt eigentlich im Ermessen des Eigentümers dafür zu sorgen, ob der Gartenbereich über das eigene Grundstück erreichbar ist.

Die Abwägung der Verfahrensschritte Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Aus diesem Grund kann der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 08. November 2005 den Bebauungsplan „Auf der Delt, Änderung Nr. 3“ als Satzung gem. § 10 BauGB beschließen.

Saarlouis, den.....

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

.....

**Verfahrensschritte von 1998-99**

nach § 13 BauGB 1997

<p><b>Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 09.07.1998</b>, ortsüblich bekannt gemacht am 12./13.08.1998 (Vorentwurf vom 25.05.1998)</p>	
<p><b>Öffentliche Auslegung vom 24.08.1998 bis 25.09.1998</b></p>	<p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> mit Schreiben vom 28.07.1998 für die Dauer eines Monats</p>
<p>Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 24.11.1998 den Entwurf zu ändern</p>	
<p>Gestaltungsvorschlag und Schreiben an die Nachbarn vom 07.12.1998</p>	
<p>Ab März 1999 ruhte das Verfahren</p>	

**Verfahrensschritte ab 2005**

nach § 2 BauGB 2004

**Beschluss des Stadtrates vom 14.07.2005**

- Billigung des Entwurfes vom 07.12.1998
- Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Verfahrensänderung vom einfachen Verfahren gem. § 13 zum Änderungsverfahren gem. § 2 BauGB
- Fortführung nach dem neuen BauGB 2004 gem. § 233 BauGB

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** vom 08.08.05 bis 09.09.05

**Beteiligung der Behörden gem §4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB** mit Schreiben vom 18.07.05 bis einschließlich 26.08.05

**Beschluss des Stadtrates vom 08.11.05**

- Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Nachbargemeinden
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## 10. Hinweise

Bei der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB, die parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit stattfand (mit Schreiben vom 18.07.2005 bis einschließlich dem 26.07.2005), wurden folgende Hinweise zum Bebauungsplan erteilt:

<b>Behörde</b>	<b>Hinweis</b>
Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der <b>Schutzzone III</b> des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Saarlouis-Picard“. Innerhalb von Wasserschutzzonen sind Beschränkungen zu beachten, die im DVGW-Arbeitsblatt W 101 als Gefährdungen formuliert sind. Verboten sind deshalb insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.</li> </ul> <p>Das Kataster des LUA weist für den Bereich <b>keine Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen</b> aus.</p> <p>Die Prüfung hinsichtlich des Biotopschutzes nach § 25 Saarl. Naturschutzgesetz ergab, dass <b>kein geschütztes Biotop</b> erkennbar ist.</p> <p>Da die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, bittet das LUA um Benachrichtigung bei entsprechenden Funden.</p>
Landesdenkmalamt	<p>Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19.Mai 2004</p>
Landkreis Saarlouis Amt 32 Untere Wasserbehörde	<p>Die Forderungen des <b>§ 49a Saarländisches Wassergesetz</b> sind zu berücksichtigen. Die Grundstücke können an das vorhandene Trennsystem entwässert werden oder das Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versichern. Die Bauherrn sollten auf die Anforderungen einer geplanten Wasserschutzzone III hingewiesen werden. Die <b>„Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“</b> sollte beachtet werden.</p> <p>Es sollte bei der Verlegung der Abwasserkanäle die Anforderungen</p>

	<p>des <b>Regelwerks A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“</b> der Abwassertechnischen Vereinigung beachtet werden.</p> <p>Außerdem ist das <b>LAGA Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“</b> veröffentlicht im „Gemeinsamen Ministerialblatt Saarland“ für notwendige Erdbewegungen im Plangebiet zu beachten.</p>
<p>Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport</p>	<p>Mit Munitionsfunden ist nicht zu rechnen, jedoch sollten Bauarbeiten mit der nötigen Vorsicht durchgeführt werden.</p>
<p>Kabel Deutschland</p>	<p>Ein Anschluss an das bestehende örtliche Breitbandkabelnetz ist möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>



**Anhang**

**1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
(mit Schreiben vom 28.07.1998)

<p><b>Stadtwerke Saarlouis GmbH</b> mit Schreiben vom 03.08.1998</p> <p>„...bestehen von Seiten der Stadtwerke Saarlouis GmbH keine Bedenken.“</p>	<p>./.</p>
<p><b>Landkreis Saarlouis Gesundheitsamt</b> mit Schreiben vom 05.08.1998</p> <p>„...gegen das Vorhaben keine Bedenken geäußert.“</p>	<p>./.</p>
<p><b>Kreisstadt Saarlouis Ortspolizeibehörde</b> mit Schreiben vom 06.08.1998</p> <p>„...keine Bedenken.“</p>	<p>./.</p>
<p><b>Kreisstadt Saarlouis Amt für Umwelt, Jugend und Forsten</b> mit Schreiben vom 06.08.1998</p> <p>„...keine Bedenken.“</p>	<p>./.</p>
<p><b>Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr</b> mit Schreiben vom 10.08.1998</p> <p>...Es steht außer Frage, dass mit der beabsichtigten Änderung der bisherigen Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes in ein reines Wohngebiet eine Nutzungsänderung erfolgt, die sehr wohl die Grundzüge der Planung berührt. Insofern bestehen von hier planungsrechtliche Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.“</p>	<p><u>Stellungnahme</u> Die Bedenken des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr werden aufgegriffen und eine Verfahrensänderung veranlasst.</p>

	<p><u>Beschluss:</u>                  Die Änderung des Verfahrens vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zum Änderungsverfahren gem. § 2 BauGB wird beschlossen.</p>
<p><b>Kreisstadt Saarlouis</b>  <b>Tiefbauamt</b>                  mit Schreiben vom 04.09.1998</p> <p>„...keine Bedenken.“</p>	<p>./.</p>

2. Öffentliche Auslegung vom 24.08.1998 bis zum 25.09.1998

<p><b>Frau Susanne und Herr Hans-Alfred Krebs</b>                  Hinter Franzenhaus 24                  66740 Saarlouis                  mit Schreiben vom 18.09.1998</p> <p>„...bitten Sie hiermit eindringlich, von der geplanten Änderung Abstand zu nehmen!                  Begründung:                  1. Parkplatz ist notwendig.                  Wegen dem generellen Parkverbot außerhalb der wenigen „Doppelparkbuchten“, glatter Belag des Parkplatzes als Nutzung z.B. als Platz zum Rollschuhlaufen u.a.</p> <p>2. Ausbau zum Parkplatz ist bezahlt.                  ...rechtlich bedenklich eine bereits bezahlte Leistung nicht zu erbringen...</p> <p>3. Änderung bedeutet für uns eine Minderung der Wohnqualität                  ...die 2-geschossige Bebauung einer vorher gebäudefreien Fläche stellt .. eine Wertminderung ...dar.“</p>	<p><u>Stellungnahme:</u>                  Die Forderung der Schaffung von Stellplätzen für auswärtige Besucher sollte in die Planung aufgenommen werden, jedoch in reduzierter Größe.</p> <p>Laut Schreiben von Herrn Dr. Schwarz, Hauptamt / Rechtsabteilung, vom 30.09.1998, löst die geplante Änderung des Bebauungsplans „Auf der Dellt“ keine Erstattungsansprüche der Anlieger aus.</p> <p>Eine Minderung der Wohnqualität ist nicht zu befürchten, da die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen, wie z.B. Schattenwurf, auf die bestehende Bebauung der anderen Straßenseite haben dürfte.</p> <p><u>Beschluss</u>                  Der Bebauungsplanentwurf wird auf einer Teilfläche geändert, um die Planung eines öffentlichen Parkplatzes für Besucher zu berücksichtigen.                  Die übrigen Anregungen werden im Sinne der Stellungnahme nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Fam. Guido Guldner</b>                  Hinter Franzenhaus 1                  66740 Saarlouis                  mit Schreiben vom 22.09.1998</p> <p>Bedenken gegen die Änderung:                  - gegen direkte Anbindung an die geplanten 3 Reihenhäuser wegen der zusätzlichen Kosten der Veränderung der Entwässerung des Garagenflachdachs                  - gegen die geplante 2-geschossige Reihenbebauung                  - der fehlenden Parkmöglichkeiten                  - Wegfall des Lärmschutzdammes zur Straße auf der Dellt</p> <p>„...Frage welche Rechtsverbindlichkeit ein Bebauungsplan noch hat.“</p>	<p><u>Stellungnahme</u>                  Eine direkte Anbindung der Garage von Herrn Guldner verursacht Kosten, da nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein Anbau vorgesehen war. Von einem direkten Anbau sollte deshalb abgesehen werden.</p> <p>Der Einwand der fehlenden Besucherparkmöglichkeiten sollte aufgegriffen werden.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die nördlich geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Lärmschutzdamm ist an dieser Stelle auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht</p>

	<p>festgesetzt.</p> <p>„Ebenso wenig wie einen Anspruch auf Aufstellung gibt es einen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplanes. Die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes gehören grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Ob nachbarrechtliche Interessen in der Abwägung waren und dabei hinreichend berücksichtigt worden sind, kann der betroffene Nachbar im Wege der Normenkontrolle überprüfen lassen.“ (Schreiben von Herrn Dr. Schwarz vom 30.09.1998)</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt die vorgebrachten Anregungen hinreichend.</p>
--	--

### 3. Ergebnisse der Gespräche mit den planbetroffenen Nachbarn

<p><b>Fam. Guldner</b>                  Hinter Franzenhaus 1                  66740 Saarlouis                  mit Schreiben vom 18.12.1998</p> <p>mit der Planung einverstanden</p>	<p>./.</p>
<p><b>Frau Susanne und Herr Hans-Alfred Krebs</b>                  Hinter Franzenhaus 24                  66740 Saarlouis                  mit Schreiben vom 10.01.1999</p> <p>Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird nicht akzeptiert.</p> <p>Sie bestehen auf Plangewährleistung und auf den Bau des Parkplatzes. Die Kritikpunkte aus dem Schreiben vom 18.09.1998 werden wiederholt und teilweise ergänzt.</p> <p>Es wird bezweifelt, „dass genau diese beiden Grundstücke für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind,“</p> <p>Es werden persönliche Gründe angeführt und sie fürchten um eine Einschränkung der Besonnung („aufgehenden Sommersonne in Schlafzimmer, Kinderzimmer u.s.w.), da diese Voraussetzungen kaufentscheidend für das Grundstück gewesen waren.</p> <p>„Jede Änderung im Umfeld, die das einschränkt, reduziert ganz sicher unsere persönliche Wohnqualität, d.h. unsere Lebensqualität, folglich unser Wohlbefinden und endlich unsere Gesundheit.“</p>	<p><u>Stellungnahme:</u>                  Bei der Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf verschiedene Punkte reagiert durch die Schaffung des öffentlichen Parkplatzes, der in der Größe angepasst wurde sowie die geänderte Anzahl und Stellung der Wohngebäude.</p> <p>Aus diesen Gründen ist nicht von einer Beeinträchtigung des Grundstücks von Frau und Herr Krebs auszugehen. Die geplante Wohnbebauung liegt nordöstlich vom Haus Nr. 24 und der Abstand durch die dazwischen liegende Straße ist zu groß, um sich derart negativ, wie von den Anwohnern beschrieben, auszuwirken.                  Die vorgebrachten Anregungen wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u>                  An der bestehen Planung wird festzuhalten.</p>

#### 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

(mit Schreiben vom 18.07.2005)

##### 4.1 Liste der beteiligten Behörden und der Nachbargemeinden

Nr.	Anschriften: TÖB	Rücklauf:
1	<b>Ministerium für Umwelt Abt. C – Bauleitplanung</b> Keplerstr. 18 66117 Saarbrücken	keine Bedenken, aber siehe nachfolgende Tabelle
2	<b>Ministerium für Justiz, Gesundheit u. Soziales</b> Franz-Josef-Röder-Straße 23 66119 Saarbrücken	
3	<b>Ministerium für Inneres, Familie, Frauen u. Sport</b> Mainzer Straße 136 66121 Saarbrücken	keine Bedenken, nicht mit Munitionsfunden zu rechnen
4	<b>Ministerium für Bildung, Kultur u. Wissenschaft</b> Hohenzollernstraße 60 66117 Saarbrücken	keine Bedenken
5	<b>Ministerium der Finanzen</b> Am Stadtgraben 6 – 8 66111 Saarbrücken	
6	<b>Ministerium für Wirtschaft und Arbeit</b> Am Stadtgraben 6-8 66111 Saarbrücken	keine Bedenken
7	<b>Landesdenkmalamt</b> Postfach 10 24 52 66024 Saarbrücken	keine Bedenken; Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden
8	<b>Landesamt für Kataster-, Vermessungs- u. Kartenwesen - - Außenstelle Saarlouis -</b> Kaibelstraße 4 66740 Saarlouis	
9	<b>Landesamt für Kataster- Vermessungs- u. Kartenwesen</b> Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken	keine Bedenken

Nr.	Anschriften: TÖB	Rücklauf:
10	<b>Landesamt für Umwelt u. Arbeitsschutz</b> Don-Bosco-Str. 1 66119 Saarbrücken	keine Bedenken, Beachtung der Schutzanforderung WSG III
11	<b>Landesbetrieb für Straßenbau</b> Lindenallee 2 a 66538 Neunkirchen	
12	<b>Landkreis Saarlouis Untere Wasserbehörde</b> Kaiser-Wilhelm-Str. 4-6 66740 Saarlouis	keine Bedenken; Hinweis, dass neben dem Anschluss an vorh. Abwassersystem auch Versickerung möglich ist (WSZ III beachten)
13	<b>Landkreis Saarlouis - Gesundheitsamt -</b> Choisyring 5 66740 Saarlouis	
14	<b>Landkreis Saarlouis Untere Naturschutzbehörde</b> Kaiser-Wilhelm-Str. 4-6 66740 Saarlouis	
15	<b>Landkreis Saarlouis Untere Straßenverkehrsbehörde</b> Kaiser-Wilhelm-Str. 4-6 66740 Saarlouis	
16	<b>Deutsche Post AG Direktion Koblenz BIC</b> Außenstelle Saarbrücken Poststraße 5 66115 Saarbrücken	
17	<b>Deutsche Steinkohle AG Abt. ZT 11</b> Parkstraße 7 66333 Völklingen	Stellungnahme durch Oberbergamt
18	<b>Deutsche Telekom AG BBN 83</b> Mecklenburgring 25 66121 Saarbrücken	keine Bedenken
19	<b>Entsorgungsverband Saar - Abwasserwirtschaft</b> Postfach 100 122 66001 Saarbrücken	keine Bedenken
20	<b>EVS ABW GmbH für Abfallwirtschaft mbH</b> Postfach 10 17 34 66017 Saarbrücken	keine Bedenken

Nr.	Anschriften: TÖB	Rücklauf:
21	<b>Ev. Kirchengemeinde</b> Kaiser-Friedrich-Ring 46 66740 Saarlouis	
22	<b>Pfarrei St. Marien Picard</b> Herrn Pastor Huyhn Hauptstraße , SLS	
23	Kreisstadt Saarlouis <b>- Frauenbeauftragte -</b>	
24	Kreisstadt Saarlouis <b>- Seniorenmoderatorin -</b>	
25	Kreisstadt Saarlouis <b>- Kinderbeauftragte -</b>	
26	Kreisstadt Saarlouis <b>Ordnungs- u. Standesamt</b>	
27	Kreisstadt Saarlouis <b>Untere Bauaufsicht</b>	
28	Kreisstadt Saarlouis <b>Tiefbauamt</b>	keine Bedenken, siehe nachfolgende Tabelle
29	Kreisstadt Saarlouis <b>Bauverw. u. Liegenschaften</b>	
30	<b>Neuer Betriebshof Saarlouis</b> Zeppelinstraße	
31	<b>Stadtwerke Saarlouis</b> Holtzendorffer Straße 12	keine Bedenken
32	<b>Kreisverkehrsbetriebe SLS</b> Oberförstereistraße 2 66740 Saarlouis	keine Bedenken
33	<b>energis GmbH</b> Heinrich-Böcking-Straße 10-14 66121 Saarbrücken	Auskünfte erteilen Stadtwerke
34	<b>RWE Energy AG</b> Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	keine Bedenken, keine geplanten Hochspannungsleitungen
35	<b>Saar Ferngas Transport GmbH</b> Am Halberg 3 66121 Saarbrücken	keine Bedenken



Nr.	Anschriften: TÖB	Rücklauf:
36	<b>Saar Energie AG</b> Postfach 10 26 53 66026 Saarbrücken	keine Bedenken, keine Fernwärmeleitungen vorhanden
37	<b>RSW GmbH</b> Grülingstraße 2 66113 Saarbrücken	
38	<b>Vereinigte Saar-Elektrizitäts AG (VSE)</b> <b>Hauptverwaltung Saarbrücken</b> Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken	keine Bedenken
39	<b>Oberbergamt für das Saarland u. Rheinland-Pfalz</b> Am Staden 17, 66121 Saarbrücken	keine Bedenken
40	<b>Kabel Deutschland</b> <b>Vertr. u. Service GmbH</b> <b>Region Rheinland-Pfalz-Saarland</b> Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt	keine Bedenken, bei Bedarf frühzeitige Information (min. 3 Mon. vor Baubeginn Erschließung)

## 4.2 Tabelle mit der Abwägung der Stellungnahmen

<p><b>Ministerium für Umwelt Abteilung C</b></p> <p>Hinweis zur Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB: „...die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt...“</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Dieser Hinweis ist hinfällig, da durch den bereits vollzogenen Verfahrenswechsel vom vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zum Änderungsverfahren gem. § 2 BauGB eine weitere Diskussion entfällt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Ein erneuter Beschluss hinsichtlich des gewählten Verfahrens ist nicht notwendig.</p>
<p><b>Kreisstadt Saarlouis Tiefbauamt</b></p> <p>„...bestehen gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist anzumerken, dass der äußerste Stellplatz (im Osten) nur unter sehr schweren Bedingungen ausfahrbar ist...“</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Sollte sich beim Ausbau des Parkplatzes durch das Tiefbauamt bestätigen, dass der äußerste Parkplatz nur sehr schwer ausfahrbar ist, dann sollte auf diesen Stellplatz verzichtet werden und gegebenenfalls ist er dann zu begrünen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Es ist kein Beschluss notwendig, da der Plan nicht geändert wird.</p>

## 5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB vom 08.08.2005 bis zum 09.09.2005

<p>Familie Guldner Hinter Franzenhaus 1 66740 Saarlouis</p> <p>„...ein 5-geschossiger Wohnblock mit einem Mindestabstand zu unserer Parzelle entstand, und unseren Grundstückswert erheblich minderte. Um einen Freizeitwert unseres Gartengrundstücks zu erhalten, habe ich .... Einfriedungs- und Sichtschutzmaßnahmen u.a. durch umfangreiche Hecken-/Baumbepflanzungen durchgeführt....</p> <p>Die Müllboxen befinden sich wie der Komposter hinter der Garage, weil in der kurzen Garage kein Raum für das Abstellen der Mülltonnen vorgesehen war. Ein Teil hinter der Garage wurde gepflastert, um eine Abstellmöglichkeit für einen Anhänger (zur Abfuhr des Grünschnitts) zu ermöglichen. Der Transport der Müll-/Biotonne und die Grünschnittentsorgung könnte künftig nur noch durch kostenintensive bauliche Veränderungen...erfolgen. Alle unsere Planungen wurden aufgrund des damaligen gültigen Bebauungsplanes durchgeführt. Weiterhin wäre uns ein geplanter Kleinbaggeraushub im Garten für einen Wassererdtank, Versickerungsschächte und Teichanlage nicht mehr möglich...</p> <p><u>Aus den geschilderten Gründen möchten wir unseren Vorschlag einbringen, eine gewisse Abstandsfläche (1 bis 2 Meter), ähnlich der Fußwege auf der Dellt, zwischen der Parzelle 589 und unserem Grundstück (Parz. 588) in Ihre Planüberlegungen einzubeziehen.</u></p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die geschilderten Probleme der Familie Guldner werden von der Verwaltung gesehen, sind jedoch nicht unüblich für Doppelhaus- oder Reihenhausgrundstücke, wo die Gartenfläche häufig von Nachbargrundstücken eingeschlossen ist.</p> <p>Der Bau des Gartentores war zwar, entgegen der Behauptung, nicht genehmigt, hätte jedoch bei Bestand der ursprünglichen Parkplatzplanung wahrscheinlich nicht zu Problemen geführt.</p> <p>Um die Stellungnahme der Familie Guldner zu berücksichtigen wird von der Verwaltung vorgeschlagen auf den Vorschlag einzugehen und der Familie Guldner einen Grundstücksstreifen entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von 1,5 m zum Kauf anzubieten. Diese Vorgehensweise ist mit den Ämtern 60 und 63 abgestimmt und in einem Telefonat am 26.09.2005 wurde Herr Guldner vorab informiert..</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Verwaltung wird beauftragt der Familie Guldner einen Grundstücksstreifen von 1,5 m Breite entlang der Grundstücksgrenze zum üblichen Verkaufspreis für Bauland entsprechend den Empfehlungen des Liegenschaftsausschusses anzubieten.</p> <p>Die bestehende Planung wird nicht geändert, da die im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstücksparzellierung nicht rechtsverbindlich ist.</p>
--	---