

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Kreisstadt Saarlouis Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ im Stadtteil Roden

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplans „Verlängerte Mühlenlängtstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Kreisstadt Saarlouis

Großer Markt 1

66740 Saarlouis



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932 -70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com



Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath (Grünordnung)

B.Sc. Sara Moreale

Stand: 08.10.2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Schaffung von Wohnraum	1
1.2 Gründe für die Standortwahl	1
1.2.1 Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung	1
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>4</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	4
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	4
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Restriktionen für die Planung	7
<u>5 PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>7</u>
5.1 Planungskonzeption	7
5.2 Art der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)	8
5.3 Mass der baulichen Nutzung	9
5.3.1 Grundflächenzahl	9
5.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	10
5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	10
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	10
5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.7 Verkehr	11
5.7.1 Verkehrliche Konzeption	11
5.7.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	12
5.8 Ver- und Entsorgung	12
5.8.1 Allgemeine Konzeption	12
5.8.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung	13
5.8.3 Abwasserentsorgung	13
5.8.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	13
5.9 Grün- und Landschaftsplanung	13

5.9.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
5.9.2	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	16
5.10	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	16
5.10.1	Gestalterische Anforderungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	16
5.10.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	16
5.10.3	Vorgartengestaltung	17
5.11	Räumlicher Geltungsbereich	17
5.12	Hinweise	17
5.12.1	Denkmalschutz	17
5.12.2	Baumpflanzungen	17
5.12.3	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	17
5.12.4	Einhaltung der Grenzabstände	17
5.12.5	Landschaftsschutzgebiet L.3.08.24 Ellbachtal	17
5.12.6	Vegetationsschutz	17
5.12.7	Schutz vor chemischen Verunreinigungen	18
5.12.8	Schutz des Oberbodens	18
5.12.9	Munitionsgefahren	18
5.12.10	Erdarbeiten	18
5.12.11	Bodenschutz	18
5.12.12	Entwässerung	18
5.12.13	Baumschutzsatzung	19
5.12.14	Lage im geplanten Wasserschutzgebiet	19
5.12.15	Telekommunikationslinien	19
5.12.16	Nisthilfen für Gebäudebrüter	20
6	UMWELTBERICHT	20
6.1	Einleitung	20
6.1.1	Angaben zum Standort	20
6.1.2	Art des Vorhabens/ Umweltrelevante Festsetzungen	20
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	21
6.1.4	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzten und Fachplänen	21
6.1.5	Festlegung von Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	21
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	22
6.2.1	Abgrenzung des Untersuchungszeitraumes	22
6.2.2	Naturraum und Relief	22
6.2.3	Geologie und Böden	22
6.2.4	Oberflächenwasser / Grundwasser	22
6.2.5	Arten und Biotope	22

6.2.6	Kultur- und Sachgüter	24
6.2.7	Immissionsituation	24
6.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
6.4	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmassnahmen	25
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	25
6.5.1	Auswirkungen auf die Naturgüter	25
6.5.2	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	28
6.5.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	33
6.5.4	Kultur- und Sachgüter	33
6.5.5	Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	34
6.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	34
6.7	Prüfung von Planungsalternativen	37
6.8	Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	37
6.9	Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
7	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
7.1	Auswirkungen der Planung	38
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	38
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	38
7.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	39
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	39
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschliesslich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	39
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und des sachgerechten Umgangs mit Abwasser	39
7.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	40
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	40
7.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	40
7.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	40
7.3	Fazit	40
8	ANHANG	41
8.1	Bestandsaufnahme Biotoptypen Plangebiet – Artenliste (Stand März 2019)	41

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

An der Saarwellingener Straße im Bereich ab der Hausnummer 64 (und größer) befinden sich Grundstücke mit einer Länge von ca. 150 m. Die Gärten dieser überlangen Grundstücke grenzen im Süden an die Parzelle des mittlerweile trocken gefallenen Lohmühlbaches. Außerdem befinden sie sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ellbachtal.

Die Eigentümer der Grundstücke Saarwellingener Straße 64 bis 66 sind mit dem Wunsch an die Stadt Saarlouis herangetreten, diese Gartengrundstücke einer Bebauung zuzuführen, wobei die Grenze des Landschaftsschutzgebietes eine Beschränkung für die bauliche Nutzung darstellt.

Eine Erschließung der Flächen ist über zwei noch unbebaute Garagengrundstücke in der Kolpingstraße möglich.

Derzeit sind die betroffenen Flächen gem. § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit einer Bebauung kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

Der Stadtrat Saarlouis hat daher am 23.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ verfolgt die Stadt Saarlouis folgende Zielvorstellungen:

1.1 SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

In der Kreisstadt Saarlouis, als Mittelzentrum, und aktiver Wohn- und Arbeitsort besteht eine stetige und hohe Wohnungsnachfrage. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Das konkrete Interesse der Grundstückseigentümer belegt ebenfalls diese Nachfrage und lässt eine schnelle Umsetzung der Planung und Bebauung der Flächen erwarten.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung

Die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Weiterentwicklung der Stadt muss sich an den beschriebenen übergeordneten Vorgaben der Raum- und Landesplanung und der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten allgemeinen Planungsgrundsätze orientieren. Hierbei sind auch Zielvorstellungen im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung zu beachten. Dazu gehören:

- die Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, Brachflächen),
- die Bevorzugung von zentrumsnah gelegenen Flächen zur Verkehrsvermeidung,
- umweltgerechte Planung durch ein flächensparendes, verdichtetes Bauen unter Beachtung der örtlichen Strukturen.

Bei Betrachtung aller Rahmenbedingungen bietet das Plangebiet, als innerortsnahe Gartenfläche und daher vorbelastete Fläche alle Voraussetzungen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

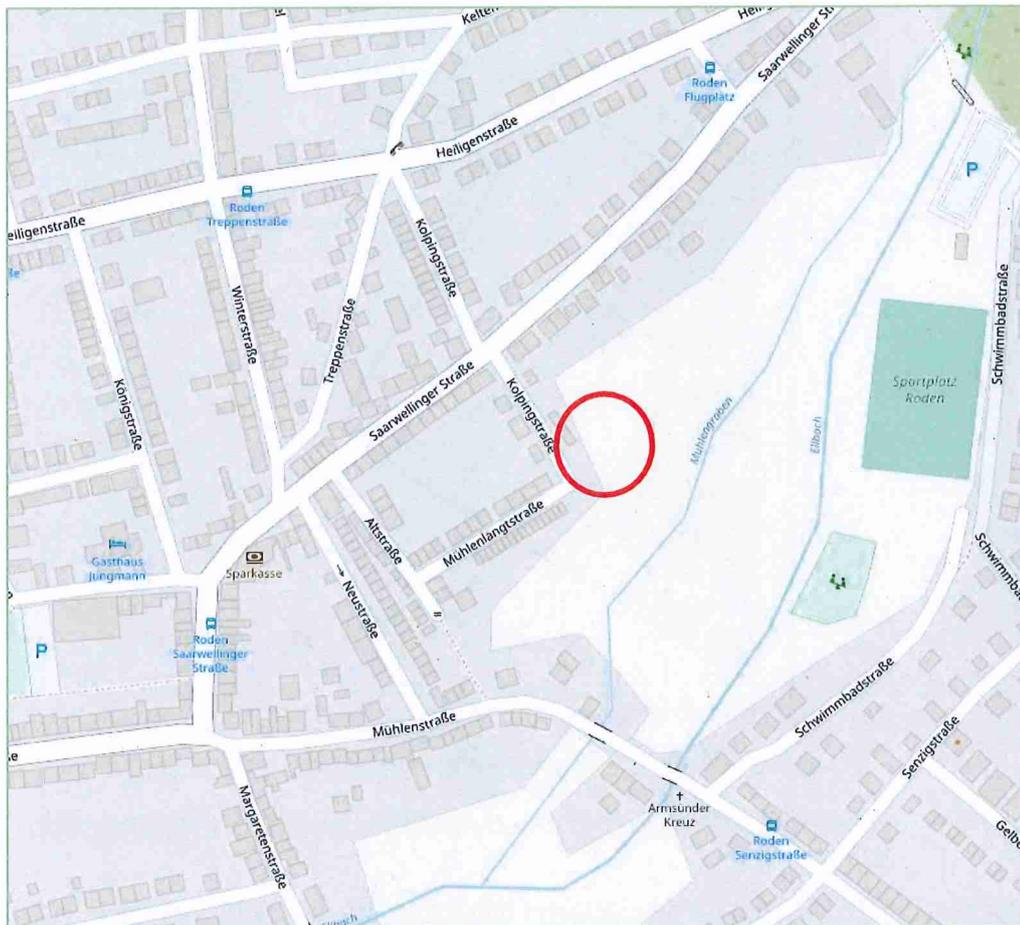


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Parzellen in Flur 5 Gemarkung Roden:

- Ganz: 524/21, 524/22, 524/23
- Teilweise: 523/18, 524/9, 525/2, 527/3, 527/5

Das Plangebiet hat eine L-förmige Gestalt. Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch eine Linie, die am nördlichen Ende der in der Kolpingstraße vorhandenen Garagen in Verlängerung der Garagen in Richtung Nordosten quer durch die Gärten verläuft
- Im Osten: durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der Saarwellingener Straße 66
- Im Süden: durch einen entlang des trockengefallenen Lohmühlbaches vorhandenen Gehölzsaum
- Im Westen: durch die Mühlenlängstraße und deren Bebauung

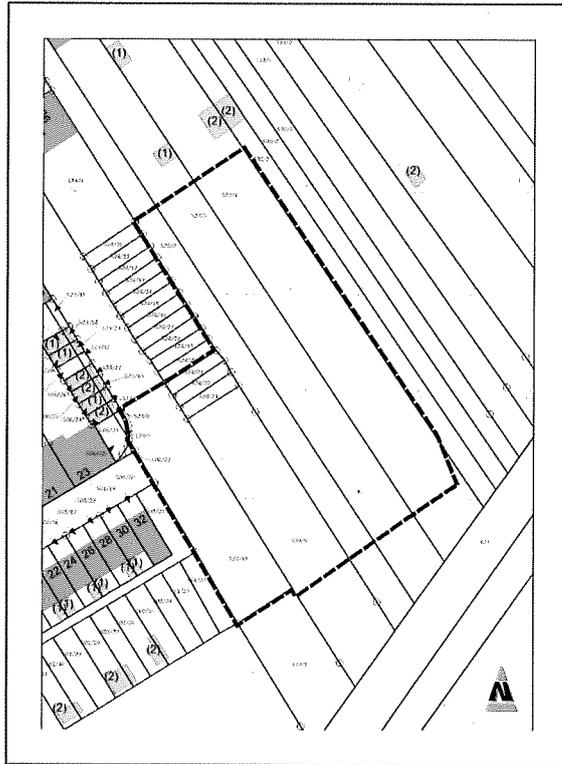


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bei dem größten Teil des Planungsgebietes handelt es sich um die rückwärtigen Gärten der an der Saarwellinger Straße gelegenen Gebäude. Auf dem überwiegenden Teil der Flächen sind daher intensiv genutzte, regelmäßig kurz gemähte Wiesen zu finden. Lediglich am südlichen Rand in Richtung Ellbachaue gibt es einen Gehölzsaum.

Diese Gartenflächen setzen sich in Richtung Osten fort, während südlich des Plangebietes weitere Gehölzbestände sowie die Aue des Ellbachs zu finden sind. In Richtung Norden und Westen hingegen dominiert entlang der Saarwellinger Straße und der Mühlenlängtstraße eine meist zweigeschossige Wohnbebauung.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,

- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14. Juli 2006 ist die Stadt Saarlouis als Mittelzentrum ausgewiesen. Saarlouis wird hierbei der Kernzone des Verdichtungsraums zugeordnet. Zudem liegt die Stadt an einer Siedlungsachse erster Ordnung:

- Straßburg - Saarbrücken – Völklingen – Saarlouis – Dillingen – Merzig – Trier

„Die Kernzone des Verdichtungsraumes ist eine Stadtregion mit einem engmaschigen Verflechtungsbereich, der sich als Band zwischen Dillingen, Saarbrücken, Neunkirchen und Homburg erstreckt und seine Fortsetzung im ostlothringischen Kohlenbecken findet, das zum französischen Département Moselle gehört. Die Kernzone ist gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine hochwertige Infrastrukturausstattung. Insofern weisen die Gemeinden innerhalb der Kernzone auch gute Erreichbarkeitsverhältnisse auf. Charakteristisch in diesen Bereichen sind aber oftmals auch beeinträchtigte Umweltqualitäten und insbesondere hohe Flächenversiegelungsgrade.“

Die zentralen Orte sollen bevorzugt Flächen auch über den Eigenbedarf hinaus aktivieren, um eine weitere Dispersion der Siedlungsentwicklung in die Randzone des Verdichtungsraumes bzw. den Ländlichen Raum zu vermeiden.

Im LEP Teilabschnitt Siedlung wird als Siedlungsdichteziel für Mittelzentren im Ordnungsraum 30 Wohneinheiten / ha (Bruttowohnbauland) definiert. Saarlouis werden hierbei 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohnern zugesprochen.

Um zum einen eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und zum anderen die Inanspruchnahme von Freiflächen / Freiraum zu minimieren, sind brachliegende oder untergenutzte innerstädtische Flächen besonders geeignet. Diesem Vorrang erschlossener Baugebiete ist gemäß dem LEP Siedlung dadurch nachzukommen, dass die vorhandenen Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohneinheitenbedarf anzurechnen sind.

Gemäß Ziffer 33 des LEP Siedlung ist seitens der Gemeinde für die Ermittlung des örtlichen Baulflächenbedarfs der Nachweis über die in der Gemeinde und den Gemeindebezirken vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Roden hat aktuell ca. 8.700 Einwohner. Damit besteht in Roden ein Wohnungsbedarf von ca. 30 Wohneinheiten im Jahr. Bis zum Jahr 2030 wären dies 330 Wohneinheiten. Bei 56 anzurechnenden Baulücken (entspricht 79 Wohneinheiten) in Bebauungsplan-Gebieten besteht damit bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 251 neu zu schaffenden Wohneinheiten in Roden.

Bezüglich der zu berücksichtigen Reserveflächen im Stadtteil Roden lässt sich folgendes feststellen. Hier verzichtet die Kreisstadt Saarlouis im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im neuen FNP-Entwurf auf die geplante Wohnbaufläche „Am Ellbach“ (ca. 9,9 ha).

Damit bleibt als Reservefläche nur die Fläche „In der Großgass“ (2,4 ha = 72 WE) erhalten, so dass in Roden ein Bedarf von weiteren 179 WE besteht.

Im Plangebiet können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal 12 Wohneinheiten entstehen, so dass zum LEP Siedlung seitens der Kreisstadt Saarlouis kein Konflikt gesehen wird.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“.

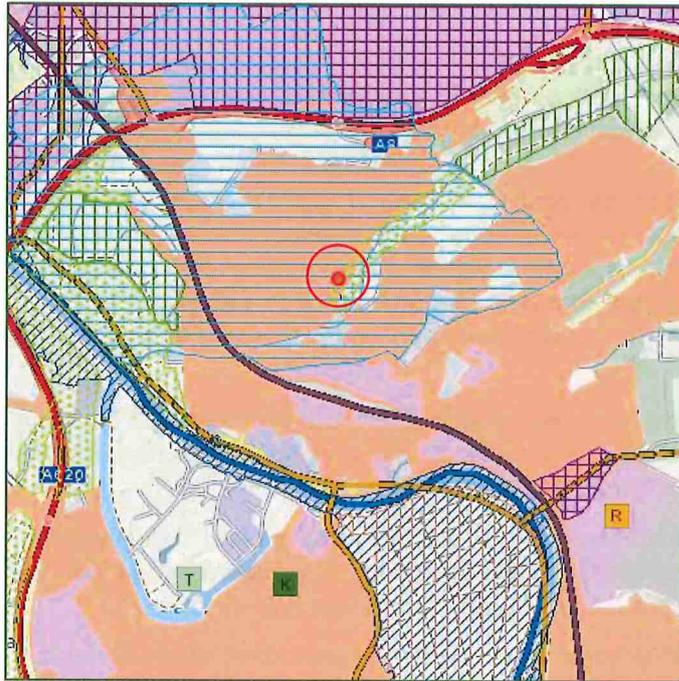


Abbildung 4: LEP Umwelt (Auszug)

Weiterhin wird das Plangebiet komplett von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Im LEP Umwelt werden zu den Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW) verschiedene Ziele festgelegt.

„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“

Im vorliegenden Fall ist das Planungsgebiet allerdings noch nicht Teil eines Wasserschutzgebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich allerdings innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“.

Bei Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes im Zuge der Planumsetzung steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Ansonsten trifft der LEP Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen.

Zudem reicht das Gebiet im westlichen Teil an ein Vorranggebiet für Freiraumschutz heran, welches dem Biotopverbund sowie der Sicherung und Erhaltung zusammenhängender unzerschnittener und unbebauter Landschaftsteile dient. Ziel des LEP Umwelt ist

es in diesen Vorranggebieten das vorhandene ökologische Potenzial sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft zu sichern.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet keine Restriktionen bekannt.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 PLANUNGSKONZEPTION

Die Konzeption des Projektes sieht den Bau einer Erschließungsstraße als Stichstraße am südlichen Ende der Kolpingstraße vor. Beiderseits der Erschließungsstraße ist die Errichtung zweier Doppelhäuser angedacht. Zusätzlich soll durch eine weiteres Doppelhaus die dann entstehende Baulücke zwischen Mühlenlängtstraße und dem neuen Doppelhaus südlich der Erschließungsstraße geschlossen werden.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ das Ziel, den bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu

gehören z.B. die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Weitere Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden diese Nutzungen, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe allerdings ausgeschlossen. Aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer baulichen Gestaltung sowie im Falle der Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme fügen sie sich nicht in das Plangebiet ein.

5.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.3.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,5 zulässig ist.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4. Damit wird die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenzen der GRZ von 0,4 nicht überschritten.

Wenn nichts anderes festgesetzt wird, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) maximal bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Diese Möglichkeit der Überschreitung wird im vorliegenden Fall nur bis zu einem Wert von 0,5 zugelassen. Hierdurch soll eine flexible Nutzung der Grundstücke bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

Die Begrenzung auf maximal II Vollgeschosse verfolgt die gleichen Zielvorstellungen wie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (siehe oben), nämlich die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen.

5.4 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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 sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Entsprechend der im Umfeld des Planungsgebietes überwiegend vorhandenen Baustruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Die Festsetzung einer Baulinie bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 BauNVO:

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes hierbei an dem seitens der Verwaltung vorgegebenen Vorentwurf und erlauben, unter Berücksichtigung des Verlaufs der geplanten Erschließungsstraße, noch eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Osten.

5.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. zwei beschränkt ist.

Erklärung / Begründung

Durch die Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen und ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende ortstypische Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Es werden kleinteilige Gebäudestrukturen festgeschrieben, die sich in die umgebende Wohnbebauung einpassen. Großvolumige, massige Mehrfamilienhäuser mit apartmentartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietsart stehen, sollen mit dieser Festsetzung vermieden werden. Einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird ebenso entgegen gewirkt.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird zudem auch das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen auf ein entsprechendes Maß begrenzt.

5.7 VERKEHR

5.7.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird einerseits von Norden her über die Kolpingstraße, andererseits von Westen her über die Mühlenlängtstraße erschlossen. Die Kolpingstraße mündet ca. 100 m nördlich des Planungsgebietes in die Heiligenstraße, welche wiederum die Anbindung an die B 51 sicherstellt. Die B 51 ist die wichtigste Nord-Süd-verlaufende Verkehrsachse für die östlich der Saar gelegenen Saarlouiser Stadtteile.

Über die B 51 kann sowohl die BAB A 8 im Bereich der Anschlussstelle Dillingen – Süd (Entfernung vom Plangebiet 1,8 km) als auch über B 51 und B 405 die BAB A 620 im Bereich der Anschlussstelle Saarlouis – Mitte (Entfernung vom Plangebiet 4,8 km) schnell erreicht werden. Zudem besteht über die Saarwellingener Straße und die Henry-Ford-Straße auch die Anbindung an die BAB A 8 im Bereich der Anschlussstelle Saarlouis – Steinrausch (Entfernung vom Plangebiet 1,2 km).

Damit sind die wichtigsten Fernstraßen des Saarlandes in kurzen Fahrzeiten zu erreichen, so dass das Plangebiet auch für Pendler attraktiv ist.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes findet über eine Stichstraße in Verlängerung der Mühlenlängtstraße statt. Die Straße wird bis an die Geltungsbereichsgrenze geführt, um die Möglichkeit einer Baugebietserweiterung offen zu halten.

ÖPNV

Die vom Planungsgebiet ausgehend nächstgelegene Bushaltestelle „Saarweller Straße“ befindet sich in der namensgebenden Saarweller Straße unweit der Filiale der Kreissparkasse Saarlouis. Die Entfernung vom Plangebiet beträgt ca. 350 m. Hier verkehren die Buslinien:

- 437: Saarlouis ZOB Kleiner Markt - Saarlouis Hauptbahnhof - Roden Saarweller Straße - Steinrausch Schwimmbad - Fraulautern Friedhof - Fraulautern Brücke - Saarlouis Hauptbahnhof - Saarlouis ZOB Kleiner Markt und
- 438: Saarlouis ZOB Kleiner Markt - Saarlouis Hauptbahnhof - Fraulautern Brücke - Fraulautern Friedhof - Steinrausch Schwimmbad - Roden Am Kirchbach - Saarlouis Hauptbahnhof - Saarlouis ZOB Kleiner Markt

der Kreisverkehrsbetriebe Saarlouis (KVS).

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll künftig überwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert werden.

Fußläufiger Verkehr

Fußläufig ist das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege erreichbar.

5.7.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie neben den Gebäuden bis zur hinteren Baugrenze sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neue Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche (niveaugleiche Mischfläche) mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

5.8 VER- UND ENTSORGUNG

5.8.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.8.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Stadtwerke Saarlouis sind für die Versorgung innerhalb des Plangebietes zuständig.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann problemlos über Ortsnetzerweiterungen hergestellt werden.

5.8.3 Abwasserentsorgung

Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist das Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis.

Neubauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Gegebenenfalls bedarf es hierfür der Genehmigung durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

Nähere Ausführungen zur Abwasserentsorgung werden in Kapitel 5.10.2. getroffen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören auch Mülltonnensammelplätze (Symbol im Plan).

Gem. § 14 Abs. 2 können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.9 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

P1: Entwicklung eines Waldsaumes

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 4m breiter Waldsaum zu entwickeln. Hierzu sind vorwiegend dornige, heimische Gehölze (nur Sträucher, keine Hochstämme) gem. Pflanzliste im Pflanzraster 1,0m x 1,5m zu pflanzen.

P 2: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch

anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind außerhalb der Maßnahmenfläche P1 mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P 3: Begrünung Straßenraum

Innerhalb der privaten Vorgartenflächen sind zusätzlich zur Pflanzmaßnahme P2 insgesamt 6 Laubbaumhochstämme (mindestens 1 Baum je Grundstück) an geeigneter Stelle zu pflanzen.

P 4: Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0° - 20°) von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigriffliiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffliiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14 - 16 cm

Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

Obstbäume: 3xv, StU 12-14 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von vorhandenen Grünstrukturen sollen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen neue Ersatzlebensräume schaffen, gleichzeitig zur attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung der neuen Bebauung dienen. Ein weiterer Aspekt der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Eingrünung und damit Abschirmung der neuen Gebäudestrukturen zum ökologisch sensibleren Bereich des Ellbachtals hin.

Auch trägt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (P2) zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei. Diese bieten gleichzeitig durch Pflanzung heimischer Gehölze neuen Lebensraum für synanthrope Arten. Die Festsetzung P 3 dient der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums vor den Gebäuden.

Die extensive Dachbegrünung (P 4) verfolgt in erster Linie klimaökologische Ziele und dient der Niederschlagswasserrückhaltung.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Heimische, standortgerechte Gehölze stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten im Straßenraum, d.h. im direkten Umfeld der Bebauung sowie der Stellplatzflächen, sind Baumarten bzw. deren Sorten zu verwenden, die an die Wuchsbedingungen im Siedlungsbereich, der infolge besonderer Immissions- und Klimabedingungen spezielle Anpassungen erfordert, angepasst sind. In diesen Bereichen des Plangebietes sind daher nicht ausschließlich heimische Gehölzarten zu erwarten, denn Ziel der Pflanzung sind im besiedelten Raum möglichst langlebige und sichere Gehölzbestände. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9.2 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Gemarkung Lisdorf, Flur 21, Nr. 132 (1.682 m²) vollständig und Nr. 147/1 (1.780 m²) teilweise, soweit noch nicht mit Gehölzen bestanden:

Maßnahme: Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels mit vorgelagertem Krautsaum. Dabei sollen truppweise standortheimische Sträucher und einzelne kleinere Bäume gepflanzt werden. Der Krautsaum ist teilweise extensiv zu pflegen, teilweise der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld sowie der Sicherung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit dem unbelasteten Niederschlagswasser:

5.10.1 Gestalterische Anforderungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

5.10.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Bestand im Mischsystem. Neubauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen 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. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 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 und einer Drosselabflusspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltvolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung der Grundstücksentwässerung einzureichen.

Daneben müssen auch die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) versickerungsfähig hergestellt werden.

5.10.3 Vorgartengestaltung

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme P3 (= Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück) ist in diese Grünfläche zu integrieren. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

5.11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.12 HINWEISE

5.12.1 Denkmalschutz

Wegen der großen Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden könnten, sind sämtliche Erdarbeiten im Planungsgebiet genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG).

5.12.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.12.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5.12.4 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.12.5 Landschaftsschutzgebiet L.3.08.24 Ellbachtal

Das Landschaftsschutzgebiet L.3.08.2.4 Ellbachtal grenzt im Süden und Osten unmittelbar an das Planungsgebiet an.

5.12.6 Vegetationsschutz

Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

5.12.7 Schutz vor chemischen Verunreinigungen

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.

5.12.8 Schutz des Oberbodens

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

5.12.9 Munitionsgefahren

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

5.12.10 Erdarbeiten

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.

5.12.11 Bodenschutz

Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

5.12.12 Entwässerung

Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

Es ist ein Entwässerungsgesuch zur Grundstücksentwässerung zu erstellen. Dieses muss den Anforderungen gem. § 7 der Bauvorschriftenverordnung des Saarlandes entsprechen und mindestens folgende Unterlagen enthalten: Beschreibung der geplanten Anlage, Vervielfältigung der Flurkarte, Lageplan M. 1:500 bzw. M. 1:1000 mit Darstellung und Beschriftung sämtlicher Oberflächenbefestigungen und deren Entwässerung, Darstellung der Grundstücksentwässerung, Grundrisse M. 1:100 und Gebäudeschnitte, Art des Abwassers.

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.

Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stützen müssen genutzt werden.

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.

5.12.13 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

5.12.14 Lage im geplanten Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“. Daher gilt es folgendes zu beachten:

- Erdwärmepumpenanlagen und Geothermiebohrungen sind nicht zulässig.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen sowie für Auffüllungen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse O der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Werden Fundamente bzw. Kellergeschosse in das Grundwasser eingebracht, liegt ein Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, der gemäß § 8 Abs.1 WHG der Erlaubnis nach §10 WHG bedarf. Gleiches gilt für Gründungsarbeiten mittels Bohrpfählen.

5.12.15 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf

privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

5.12.16 Nisthilfen für Gebäudebrüter

Unabhängig von einem möglichen artenschutzrechtlichen Erfordernis wird empfohlen, beim Neubau der Gebäude künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Angaben zum Standort

Das ca. 0,36 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen, in Richtung Ellbachtal orientierten Bereich des Stadtteils Roden. Hier befindet sich das Plangebiet in Verlängerung des Kurvenbereichs, in dem die Mühlenlängtstraße auf die Kolpingstraße trifft.

Das Plangebiet ist primär gekennzeichnet durch anthropogene Nutzung in Form von Gartenflächen.

6.1.2 Art des Vorhabens/ Umweltrelevante Festsetzungen

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohnbebauung um den bestehenden Bedarf an Wohnbauland zu decken. Im Plangebiet können aufgrund des Bebauungsplanes zusätzlich 12 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan setzt in Allgemeines Wohngebiet fest, in dem neben dem Wohnen den Wohncharakter des Gebietes stärkende Nutzungen sowie das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind (Details siehe Kapitel 5.1.1). Das Maß der baulichen Nutzungen wird einerseits über die Grundflächenzahl, hier 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 durch Grundflächen von

- Garagen und Stellflächen mit Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

andererseits über die Zahl der Vollgeschosse, hier zwei Vollgeschosse, festgelegt. Weiterhin erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Entwicklung eines Waldsaumes, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenräume wie auch extensive Dachbegrünung.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- Gesamtes Plangebiet: 3.855 m²
- Wohngebietsfläche: 3.390 m² (GRZ: 0,4 mit Überschreitung bis 0,5)
 - Davon maximal versiegelt: 1.695 m²
 - Anpflanzfläche Waldsaum: 255 m²
 - Gartenfläche: 1.440 m²
- Verkehrsfläche: 465 m²

Damit sind im Plangebiet, bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche von 50% rund 2.160 m² versiegelbar. Dies entspricht rund 56% des gesamten Plangebietes. Derzeit im Plangebiet lediglich rund 5,5% der Fläche versiegelt.

6.1.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes.

Direkt angrenzend am Plangebiet befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet L.3.08.2.4 Ellbachtal. Dieses wird jedoch nicht von der Bebauung unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet liegt noch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, jedoch innerhalb der Schutzzone 3 des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“. Dies bedeutet, dass hier keine größeren Eingriffe im Boden erlaubt sind und der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen auf ein Minimum zu beschränken ist.

Es befinden sich keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes innerhalb des Plangebietes.

Der derzeitige wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs.1 Nr 1 BauNVO dar.

6.1.5 Festlegung von Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. In diesem Verfahrensschritt wurden seitens der Behörden keine besonderen Ansprüche an die Inhalte der Umweltprüfung gestellt.

6.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

6.2.1 Abgrenzung des Untersuchungszeitraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens erstrecken. Dieser Einwirkungsbereich ist abhängig von der Art der Einwirkungen und dem betroffenen Schutzgut.

Da das Plangebiet ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet ist, kann sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet selbst beschränken. Darüberhinausgehende Auswirkungen sind infolge der vorgesehenen, nicht emissionsintensiven Nutzung nicht zu erwarten.

6.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 197.32 Saarlouis -Dillinger Becken, in der Untereinheit „Gries“, was dem „Mittleren Saartal“ zugeordnet werden kann, welches eine Haupteinheitgruppe der Naturräumlichen Region des Saar-Nahe-Bergland ist.

Das Plangebiet liegt auf etwa 186m über NN und besitzt keine signifikanten Höhenunterschiede.

6.2.3 Geologie und Böden

Gemäß der geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) wird der geologische Untergrund des Planungsgebietes durch die quartären Terrassen von Saar und Prims gebildet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im besiedelten Bereich sind hier keine natürlichen Böden mehr zu erwarten. Dementsprechend erfolgt in der Bodenübersichtskarte des Saarlandes auch keine Festlegung von Bodentyp und Bodenart.

6.2.4 Oberflächenwasser / Grundwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden, im Süden des Gebietes ist der Lohmühlbach, jedoch ausgetrocknet. Das nächst gelegene Fließgewässer ist der Ellbach in ca. 150 m Entfernung.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen auf Buntsandsteinsubstrat. Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone 3 des geplanten Wasserschutzgebietes von Saarlouis-Roden.

6.2.5 Arten und Biotope

Das etwa 0,36 ha große Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb von Siedlungsflächen der Stadt Saarlouis. Dementsprechend befindet sich innerhalb der Fläche Biotoptypen, die einem deutlichen anthropogenen Einfluss unterliegen. Das Plangebiet umfasst größtenteils Gartenflächen, lediglich in den Randbereichen befinden sich weitere Biotoptypen.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte durch Begehungen im Plangebiet bereits im März 2019. Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Biotoptypen im Einzelnen erläutert, die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Gärten (3.4) nehmen als Biotoptyp den größten Teil des Plangebietes ein. Die Gartenflächen erstrecken sich über mehrere Grundstücke, einzelne kleine Gebäude (Schuppen, Gewächshaus) sind vorhanden. Innerhalb der Gartenflächen dominieren typisch ausgeprägte und intensiv genutzte Rasenflächen (siehe Artenliste im Anhang), innerhalb derer gepflanzt wurden. Neben Obstbäumen (Apfel - *Malus domestica*, Kirsche – *Prunus avium*) sind hier jedoch auch Walnuß (*Juglans regia*) und Fichten (*Picea abies*) zu finden. Die Gärten sind bereits älter, die Gehölzpflanzungen entsprechend alt. Ein Apfelbaum ist nur noch wenig vital, eher als Ruine ausgebildet. Die Fichten im Südwesten des Plangebietes erreichen aufgrund ihres Alters große Wuchshöhen. Im Randbereich der einzelnen Gartengrundstücke haben sich unmittelbar an den Einfriedungen jüngere Gehölze sowie Brombeeren (*Rubus fruticosus*) angesiedelt. Abschnittsweise ist vermehrt Jungwuchs des Esigbaumes (*Rhus typhina*) zu finden, der sich im Umfeld einer adulten Pflanze etabliert hat. Die Gartenflächen sind aufgrund der Biotopausstattung sowie des hohen anthropogenen Störeinflusses für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum von eher geringer Bedeutung.



Abbildung 6: Blick von Nordwesten auf das zentrale Gartengrundstück (3.4) im Plangebiet (Quelle: ARGUS CONCEPT)

Im südöstlichen Randbereich der Fläche hat sich ein meist niedriges Brombeergebüsch (**1.8.3 Brombeersaum**) entwickelt. Hier dominiert die Brombeere (*Rubus fruticosus*), andere Arten treten deutlich zurück. Die Brombeeren bilden hier einen Saum zu dem außerhalb des Plangebietes liegenden Baumbestand. Für den Arten- und Biotopschutz hat der Brombeersaum als Lebensraum eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung. Er bietet Nahrungs- und Rückzugsraum zumindest für störungstolerante Arten im Übergang zu den stark anthropogen beeinflussten und genutzten Gärten.

Im unmittelbaren Randbereich der Mühlenstraße befindet sich eine **ruderal Wiese (2.2.14.2)**, die deutlich unterdurchschnittlich mit dem Vorkommen weit verbreiteter Wiesenarten sowie Ruderalarten (siehe Artenliste) ausgebildet ist. Innerhalb der Fläche befinden sich weiterhin Gartenflüchtlinge sowie Ablagerungen von Müll. Die Bedeutung der Wiesenfläche für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum ist gering.



Abbildung 7: Brombeersaum im Randbereich der Plangebietes (Quelle: ARGUS CONCEPT)

6.2.6 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Landschaftsbild / Erholung

Unter dem Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Generell gilt, je schöner und abwechslungsreicher eine Landschaft sich gestaltet, desto wertvoller wird sie empfunden. Im vorliegenden Fall wird das Landschaftsbild aufgrund der Lage inmitten der Siedlung durch die ehemalige Gartennutzung und die randliche zwei- bis dreigeschossige Bebauung bestimmt. Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Denkmalschutz

Nach der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 15.07.2020 weist die Ortslage von Roden eine Fülle von Bodenfunden, vor allem aus römischer Zeit auf. Im näheren Umkreis des Planungsgebietes sind zwei römische Fundstellen bekannt. Es handelt sich um Mauerwerk etwa 130 m südöstlich der Planungsfläche (am Ellbach) sowie um Grabfunde, die sich nicht ganz exakt lokalisieren lassen, aber der Flur „In der Lehmkaul“ zugewiesen werden können. Letztgenannter Fundplatz wird von H. Maisant, der die örtlichen Verhältnisse sehr gut kannte, etwa 60 m südwestlich der Planungsfläche vermutet.

Die Grabfunde weisen auf einen Bestattungsplatz hin, der - so war es üblich - nicht in der feuchten Bachsenke, sondern etwas oberhalb davon gelegen haben dürfte. Das erhöht noch die Wahrscheinlichkeit, dass sich der römische Bestattungsplatz in das Planungsgebiet erstrecken könnte.

Wegen der recht großen Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden könnten, sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

6.2.7 Immissionsituation

Innerhalb des Plangebietes sind Vorbelastungen hinsichtlich Luftschadstoffen und Lärm, aufgrund der angrenzenden Saarweller Straße, in geringem Maße durch den dort fahrenden Individualverkehr gegeben.

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Falle einer weiter reduzierten Pflege der Garten weiter verbrachen würde. Bei einer fortlaufenden Mahd der Vielschnittwiese, würden keinerlei Veränderungen stattfinden.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgehend von der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Bestandssituation im Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ist die Realisierung der Planung mit geringen Auswirkungen auf den Menschen und Umwelt verbunden.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Zusammenhang sowohl im Bebauungsplan festgesetzte als auch in städtebaulichen Verträgen festgeschriebene Maßnahmen.

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das baulich notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (mit Überschreitung bis 0,5);
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf max. II Vollgeschosse
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - P1: Entwicklung eines Waldsaumes
 - P2: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - P3: Begrünung des Straßenraumes
 - P4: Extensive Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden
 - Externer Ausgleich - Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB): Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels

6.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umweltbezogenen Schutzgüter, den Menschen sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen lassen sich wie folgt beschreiben:

6.5.1 Auswirkungen auf die Naturgüter

Untergrund / Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt mehrere bedeutsame Funktionen. Er ist mit seinen Stoff- und Nährstoffkreisläufen wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes des jeweiligen Ökosystems. Bezüglich des Eintrags von Stoffen in den Boden sind weiterhin die ökologischen Bodenfunktionen als Filter, Puffer, und Transformator für den Naturhaushalt der Landschaft von hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird gemindert. Genauso

bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher, letztendlich auch für den Menschen, auch Produktionsort von Biomasse.

Eine Überbauung führt grundsätzlich zur Beeinträchtigung des Bodens, da die Funktionen als mechanischer und chemisch-biologischer Filter, Puffer und Transformator verloren gehen.

Durch Realisierung der Planung werden die noch unversiegelten Böden im Plangebiet überformt. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen (durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,5) wird die Versiegelung im Plangebiet auf das baulich notwendige Maß reduziert. So können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden deutlich minimiert werden. Neben der genannten Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der GRZ tragen vor allem die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dazu bei, dass ein Großteil des Geltungsbereiches infolge der Festsetzung als Grünflächen dauerhaft ohne Bebauung sein wird. So dürfen im ungünstigsten Fall bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ 2.160 m² (56 %) versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt somit von 5% auf 56%. Dies bedeutet gleichzeitig, dass auf den verbleibenden 1.695 m² (44 %) des Geltungsbereiches die Böden und deren ökologische Funktionen für den Boden- und Naturhaushalt im Plangebiet weiterhin zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzung der GRZ) und der damit gegebenen Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen auf 44 % der Geltungsbereichsfläche kann der Eingriff in den Bodenhaushalt gemindert werden. Weiterhin sind im Zuge der Bauphase zusätzliche eingriffsminimierende und -vermeidende Maßnahmen wie der sachgerechte Umgang entsprechend der einschlägigen DIN-Normen zur Behandlung des Oberbodens, der Vermeidung und Beseitigung von Bodenverdichtungen durchzuführen. Vor dem Hintergrund der Vermeidungs- und späteren Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Durch Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Schutzgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Reduzierung der Versickerungsflächen und damit zur Reduzierung der Niederschlagsversickerung an Ort und Stelle. Eine Verminderung der Versickerung kann langfristig zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Absenkung des Grundwasserspiegels führen. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, gegebenenfalls führt dies zur Überlastung der Kanalisation. Infolge des Abfließens über die Kanalisation verkürzt sich gleichzeitig für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu reduzieren, muss daher grundsätzlich in erster Linie der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Nur dann ist zusammen mit dem Erhalt der Bodenfunktionen eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und die damit verbundene Grundwasserneubildung gewährleistet. Eine langfristige Absenkung des Grundwasserspiegels wird vermieden.

Durch Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein baulich notwendiges Maß über die Festlegung der GRZ, hier 0,4, mit zulässiger Überschreitung bis 0,5, geht eine Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt einher. Durch diese Reduzierung der Versiegelung auf ein absolut notwendiges Maß kann zumindest auf 44 % der Fläche des Geltungsbereiches die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin aufrechterhalten werden. Im Bereich der versiegelten (voll- und teilversiegelt) Flächen, d.h. auf 56 % des

Plangebietes, erfolgt ein Verlust der Oberflächenversickerung. Im Vergleich liegt der Versiegelungsgrad (voll- und teilversiegelte Flächen) vor Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit bei lediglich 5 % des Plangebietes.

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Grad an Neuversiegelung aufgrund der bislang weitgehend versiegelungsfreien Böden im Plangebiet verhältnismäßig hoch. Allerdings erreichen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25 BauGB, dass für fast die Hälfte des Geltungsbereiches eine Bebauung ausgeschlossen wird. Damit bleiben diese Böden auch zukünftig frei von Versiegelung, so dass eine Versickerung und so auch Grundwasserneubildung in diesem Bereich weiterhin gegeben ist.

Eine wichtige Funktion im Zuge der Eingriffsreduzierung übernehmen zusätzlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauphase. Hier sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen (Öle, Treibstoffe) aus Baumaschinen durch Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Weiterhin trägt der beabsichtigte nachhaltige Umgang mit den im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassern (möglichst Versickerung auf den Grundstücksflächen) gemäß § 49a Saarländisches Wasserhaushaltsgesetz (SWG) dazu bei, dass die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt in diesem Raum auch zukünftig zugeführt werden, so dass erhebliche Auswirkungen auf diesen nicht zu befürchten sind.

Klima / Lufthygiene

Klimatisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebietes gehen durch die Umsetzung der Planung nicht verloren.

Infolge der Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes kann es möglicherweise zu einer kleinräumigen, lokal begrenzten Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten oder zu einer Verringerung der Luftfeuchte (sog. „Hitzeinseleffekt“) kommen, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten Flächen deutlich stärker aufheizen.

Eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation infolge einer Zunahme von Abgas- oder Schadstoffimmissionen ist infolge einer Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Die Zunahme der Verkehrsströme ist auf die Anwohner und dessen Besucher zu begrenzen.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wie die Anlage eines Gehölzsaumes und die Etablierung von Obst- und Laubhochstämmen auf den privaten Grundstücksflächen bzw. auch durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, welchen seinen Teil zur Lufthygiene beiträgt, sind die Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene eher als gering zu betrachten.

Arten und Biotop

Hinsichtlich der Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind einerseits anlagenbedingte Auswirkungen durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich selbst zu betrachten. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Versiegelung von Flächen durch die Anlage der Gebäude und zugehöriger Nebenflächen sowie der erforderlichen Verkehrsflächen. Andererseits sind für die Dauer der Bauphase baubedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese beschränken sich auf die Dauer der Bauphase überwiegend auf den Bereich des Plangebietes und dessen unmittelbares Umfeld.

Wie bereits oben erwähnt, sind von den anlagenbedingten Auswirkungen primär die Biotoptypen des Plangebietes betroffen. Diese werden infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Anlage des Wohngebietes vollständig überformt

und zerstört werden. Sie verlieren damit ihre ökologischen Funktionen als Lebens-, Brut- oder Nahrungsraum vollständig.

Allerdings handelt es sich bei diesen Lebensräumen um Biotope, die anthropen stark überformt sind und keine wesentlichen ökologischen Funktionen wahrnehmen. Besondere oder geschützte Lebensräume oder Habitatstrukturen werden nicht in Anspruch genommen.

Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen wird versucht, die Auswirkungen des Eingriffs auf die Arten und Biotope im Plangebiet zu minimieren. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Flächen nach § 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB (Anlage eines Waldsaums) und die Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sorgen dafür, dass die nicht überbauten Bereich im Plangebiet zukünftig ökologisch hochwertiger sind als zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Die bisher im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen besitzen eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, bieten aufgrund der hohen Nutzungsintensität vor allem Lebensraum für weit verbreitete, ungefährdete Arten der Fauna. Dennoch kann ein vollständiger Ausgleich für die zerstörten Lebensräume innerhalb des Plangebietes nicht geschaffen werden. Das heißt, es können durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und die Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie dem teilweisen Erhalt von Gehölz- und Wiesenflächen erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere vermieden, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Es müssen externe Ausgleichflächen herangezogen werden, um den ökologischen Verlust auszugleichen und die ökologische Funktion der Lebensräume im Plangebiet zu kompensieren (vgl. Kapitel Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Hierzu wurde seitens des Umweltschutzbeauftragten der Stadt Saarlouis die Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels im Bereich des Lisdorfer Berges vorgeschlagen.

6.5.2 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Der größte Teil der un bebauten Grünflächen des Plangebietes wird von den stark anthropogen überformten Biotoptypen des Plangebietes eingenommen, ihre Ausprägung ist entsprechend. Lediglich der Rand des Planungsgebietes in Richtung des ausgetrockneten Lohmühlbachs ist aufgrund einer leicht geringeren Störungsintensität als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung. Dennoch ist auch hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bebauung das Störungspotenzial noch recht hoch.

Hier wird aber durch entsprechende Festsetzungen der hier vorhandene Gehölzsaum durch Anlage eines Waldsaumes erhalten und dauerhaft als Lebensraum für Arten der Fauna gesichert bzw. sogar aufgewertet. Durch Umsetzung der Planung ist daher lediglich der Verlust von für den Arten- und Biotopschutz unbedeutender Biotoptypen zu nennen. Eine Prüfung der der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) für die im Folgenden betrachteten Artengruppen ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der natur-schutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben:

Säugetiere

Bei den Säugetieren werden in o.g. Papier neben den Fledermäusen mit dem Biber (*Castor fiber*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) vier streng geschützte Arten als weitere artenschutz-rechtlich relevante Arten genannt.

Der Biber (*Castor fiber*) kommt im Saarland gemäß der Verbreitungskarte des NABU 2014/2015 im Plangebiet, das zudem aufgrund seiner Biotopstruktur kein geeignetes Biberhabitat darstellt, nicht vor. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)** ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann nicht als strukturreicher Laubwald, d.h. als potenzieller Haselmauslebensraum bezeichnet werden. Gleichzeitig fehlt eine struktur- und artenreiche Strauchschicht. Da insofern vorhabenbedingt nicht in potenzielle Haselmauslebensräume (strukturreiche Laubwälder) eingegriffen wird, kann eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Haselmaus ausgeschlossen werden. Damit entfällt eine weiterführende Betrachtung.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der **Wildkatze (*Felis sylvestris*)**. Sie ist aufgrund der Störungsintensität sowie der siedlungsnahen Lage der Fläche nicht zu erwarten. Da darüber hinaus vorhabenbedingt keine für die Wildkatze interessanten Leitstrukturen, Ruhe oder Fortpflanzungsstätten beansprucht werden, kann eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das gleiche trifft für den Luchs (*Lynx lynx*) zu, der als Wald bewohnende Art im Plan-gebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Das Plangebiet besitzt eine Randlage im Siedlungsbereich von Roden. Störeinflüsse wie Lärm, visuelle Unruhe und Habitatfragmentierung sind damit hier gegeben. Gleichzeitig fehlen im Plangebiet geeignete Gehölzstrukturen bzw. Höhlenbäume. Brutstätten streng geschützter Vogelarten konnten nicht festgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist damit eine Brutvögelzönose mit überwiegend typischen und ungefährdeten Arten zu erwarten, die eine große Störungstoleranz aufweisen müssen. Das Vorkommen streng geschützter Arten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es erfolgt kein Verlust von Gehölzflächen und somit kein Verlust potenzieller Brutstätten, erheblichen Auswirkungen auf die Avifauna im Plangebiet oder erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungszustände der hier zu erwartenden Arten sind nicht zu gegeben. Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Biotopstrukturen in Richtung Lohmühlbach langfristig gesichert und aufgewertet sowie zusätzliche Lebensraumstrukturen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen, die für die im Plangebiet zu erwartenden störungstoleranten Vogelarten auch nach Umsetzung der Planung als Lebensraum dienen können. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der Avifauna können daher ausgeschlossen werden.

Fledermausfauna

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine älteren als Quartierbäume geeigneten Laubbäume. Weiterhin werden keine potenziell von Fledermäusen als Quartiere genutzten Gebäude entfernt, eine Tötung von Individuen ist daher nicht zu erwarten. Gleichzeitig sind Störeinflüsse innerhalb des Plangebiets hoch. Insofern ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für Fledermausarten der angrenzenden Aueflächen und Siedlungslagen ein potenzielles Jagdhabitat darstellt, die einzelnen jüngeren Gehölzstrukturen entlang des Lohmühlbachs möglicherweise als Leitlinien dienen. Aufgrund der Sicherung der hier vorhandenen Biotopstrukturen kann eine Beeinträchtigung potenzieller Jagdhabitate für die Fledermausfauna ausgeschlossen werden. Infolge der Umsetzung der Planung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich der Fledermausfauna ausgeschlossen werden.

Herpetofauna

Im Saarland werden drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) sowie acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt. Aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der Biotopstruktur im Plangebiet sind vorhabenbedingte Wirkungen auf weitgehend an Gewässer und Auen gebundene Arten wie Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auszuschließen. Für die drei Reptilienarten Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse, fehlen innerhalb des Plangebietes optimal geeignete Habitatstrukturen (siehe Tabelle).

Artnamen	Habitats
Mauereidechse	Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
Zauneidechse	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
Schlingnatter	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsch, Waldrand, Abgrabungen

Für die fünf Amphibienarten sind innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, hier fehlen vor allem geeignete Still- und Kleinstgewässer. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf Reptilien und Amphibien sind somit nicht zu erwarten.

Artnamen	Habitats
Geburtshelferkröte	Abgrabungen, Bergbaugelände, Gewässernähe
Gelbbauchunke	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald
Kreuzkröte	Abgrabungen, Sandgelände, vegetationsarme Bereiche
Springfrosch	Wald, Feuchtgrünland

Libellen

In o.g. Papier des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der Zierlichen Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*), der Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) und der Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*) ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Bäche und Wiesengräben gebunden sind. Diese Habitats kommen in dem Vorhaben in Anspruch genommenen Bereich nicht vor, so dass nähergehende Betrachtungen der Arten nicht notwendig werden.

Artnamen	Habitats
Zierliche Moosjungfer	Teiche, Weiher
Grüne Flussjungfer	Bäche, Gräben, Flüsse
Helm-Azurjungfer	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithos*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Brombeer-Perlmutterfalter (*Brenthis daphne*), Spätsommer-Würfelfalter (*Pyrgus crassus*) und Zweibrütiger Würfelfalter (*Pyrgus amaranthus*), werden neun Nachtfalterarten wie Augsburger Bär (*Pericallia matronula*), Espen-Frühlingsspanner (*Epirranthis diversata*), Felshalden-Flechtenbärchen (*Setina roscida*), Gamander-Kleinbärchen (*Nola subchlamydata*), Genetzter Dostspanner (*Scopula tessellaria*), Mauer-Flechtbär (*Paidia rita*), Schwarzer Bär (*Arctia villica*), Totholz-Flechtenspanner (*Tephronia sepiaria*) und dem Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) als artenschutzrechtlich relevant betrachtet.

Alle genannten Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats sowie der großen Störungsintensität im Plangebiet nicht zu erwarten. Potenzielle Saumstrukturen im Bereich des Bachlaufes werden durch entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Artname	Habitats
Thymian-Ameisenbläuling	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Feucht- und Nassgrünland
Großer Feuerfalter	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, rudere Staudenfluren
Brombeer-Perlmutterfalter	Waldrand und Waldlichtungen
Spätsommer-Würfelfalter	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Zweibrütiger Würfelfalter	Halbtrockenrasen
Nachtkerzenschwärmer	Feucht- und Nassbrachen, rudere Staudenfluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
Augsburger Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen, warme Säume
Espen-Frühlingsspanner	Wald
Felshalden-Flechtenbärchen	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Gamander-Kleinbärchen	Halbtrockenrasen, warme Säume
Genetzter Dostspanner	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Mauer-Flechtbär	Felsen, Blockhalden, Mauern
Schwarzer Bär	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen
Totholz-Flechtenspanner	Wald

Käfer

In Tabelle C der o.g. Unterlage des LUA sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Es handelt sich dabei um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), den Kurzschrüter (*Aesalus scarabaeoides*), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (*Meloe rugosus*) sowie um den Veränderlichen Edelscharrkäfer (*Gnorimus variabilis*). Mit Ausnahme des in blumenreichen Magerwiesen vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in Magerwiesen noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Artname	Habitats
Großer Goldkäfer	Ältere Laubwälder
Kurzschrüter	

Veränderlicher Edelscharrkäfer	
Mattschwarzen Maiwurmkäfer	Blumenreiche Magerwiesen

Fazit

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt und dargestellt. Da aufgrund der Biotopstruktur in dem vom Vorhaben betroffenen Raum keine essentiellen Habitate der untersuchten Tierarten vorkommen, kommt die Relevanzprüfung unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Eine weitere auf einzelne Arten bezogene Prüfung entfällt daher.

Umweltschäden gemäß §19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind. Dies gilt für Flächen innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Arten durch die Planung sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind weiterhin keine Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL vorhanden, dahingehende erhebliche Umweltschäden sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

6.5.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit sind infolge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans zielen auf den Neubau von 12 Wohneinheiten. Da auch im Umfeld nur Wohnbauflächen vorhanden sind, ist ein Verschlechterung der Gesamtsituation nicht zu erwarten.

6.5.4 Kultur- und Sachgüter

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Landschaftsbild / Erholung

Infolge der Realisierung der Planung ist keine Abwertung des Landschaftsbildes in diesem Raum zu erwarten. Infolge der Vorbelastungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes in diesem Raum durch die bereits vorhandene Bebauung sowie die Siedlungsstrukturen im direkten Umfeld des Plangebietes erfolgt durch die Errichtung einiger weniger Wohngebäude keine zusätzliche Beeinträchtigung landschafts- bzw. ortsbildprägender Strukturen und

Elemente. Vielmehr können durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Sicherung und naturnahen Entwicklung des Waldsaumes zumindest in geringem Maße zusätzliche das Ortsbild aufwertende Strukturen geschaffen werden. Insofern ist mit der Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung oder sogar Abwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes verbunden.

Das Plangebiet selbst besitzt selbst keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Freizeit- und Erholungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Sonstige Nutzungen oder Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

Denkmalschutz

Wegen der recht großen Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden könnten, sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde der Veranlasser gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

Somit sind unter Beachtung der Vorgaben aus dem Denkmalschutzgesetz Auswirkungen auf den Denkmalschutz nicht zu erwarten.

6.5.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern, welche über die bereits betrachteten Auswirkungen hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.6 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eine Minderung ("teilweise Vermeidung") der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß infolge der Festsetzung einer entsprechenden GRZ erreicht werden.

Die Realisierung der Planung ist dennoch mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes nach sich zieht.

Gleichzeitig werden in erster Linie artenarme ruderale Wiesen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes tragen in erster Linie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes bei, indem hier Ersatzlebensräume geschaffen werden. Hinzu kommt noch die Anlage eines Waldsaums in Richtung des Lohmühlbachs.

Der Ausgleich kann dennoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden, so dass ein externer ökologischer Ausgleich erforderlich wird.

Zur Bewertung des innerhalb des Plangebietes erreichbaren, ökologischen Ausgleichs wurde eine rechnerische Bilanzierung nach dem Leitfaden Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt vorgenommen.

Die Bestandsbewertung wird auf Grundlage der aktuellen Biotopausstattung durchgeführt (Bewertungsblock A und B, Bewertung Ist-Zustand). Der Biotopwert wurde gemäß Anhang A des Leitfadens Eingriffsbewertung ermittelt.

Bei der Bilanzierung des Planungszustandes wurden die im Leitfaden Eingriffsbewertung vorgegebenen Standard-Planungswerte für die neu zu entwickelnden Biotoptypen verwendet. Langfristig durch entsprechende Festsetzungen gesicherte Biotoptypen werden entsprechend ihres Bestandwertes (Biotopwert x Zustandswert) berücksichtigt.

Bilanzierungstabellen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Tabelle 1: Bewertungsblock A Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock A						ZTWA	
	Klartext	Nummer		I	II	III		IV	V		VI
				Ausprägung der Vegetation	"Rote Liste"- Arten Pflanzen	Vögel	Schmetterlinge (Tag-falter)	"Rote Liste"- Arten Tiere	Schichtenstruktur		Maturität
1	Brombeersaum	1.8.3	27	0,4		0,6	0,4			0,20	0,4
2	Ruderales Wiese	2.7.2.2.2	20	0,2		0,6	0,6			0,2	0,4
3	Gärten	3.4	12	0,2		0,6	0,4			0,4	0,4
4	Versiegelte Flächen (Straße)	3.1	0								

Tabelle 2: Bewertungsblock B Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Bewertungsblock B									ZTWB
	Klartext	Nummer		I Stickstoffzahl nach Ellenberg	II Belastung von außen			III Auswirkung von Freizeit und Erholung	IV Häufigkeit im Naturraum	V Bedeutung für Naturgüter			
					1 Verkehr	2 Landwirtschaft	3 Gewerbe- u. Industrie			1 Boden	2 Oberflächenwasser	3 Grundwasser	
1	Brombeersaum	1.8.3	27	0,2	0,4					0,4		0,6	0,4
2	Ruderales Wiese	2.7.2.2.2	20	0,4	0,4					0,6		0,6	0,5
3	Gärten	3.4	12	0,4	0,4					0,4		0,6	0,5
4	Versiegelte Flächen (Straße)	3.1	0										

Tabelle 3: Bewertung Ist-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Biotopwert	Zustands (-teil) wert			Zwischenwert Biotopwert	Flächenwert FW	Ökologischer Wert ÖW	Bewertungsfaktor BF	Ökologischer Wert ÖW
	Klartext	Nummer		BW	ZTW A	ZTW B					
1	Brombeersaum	1.8.3	27	0,4	0,4	0,4	11	160	1.728		1.728
2	Ruderales Wiese	2.7.2.2.2	20	0,4	0,5	0,5	10	120	1.200		1.200
3	Gärten	3.4	12	0,4	0,5	0,5	6	3.355	20.130		20.130
4	Versiegelte Flächen (Straße)	3.1	0	0	0	0	0	215	0		0
Σ								3.850	23.058		23.058

Tabelle 4: Bewertung Plan-Zustand Geltungsbereich Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Erfassungseinheit		Planungsfläche qm	Planungswert	Ökol. Wert ÖW Planung	Bewertungsfaktor BF	Ökol. Wert ÖW (gesamt)
	Klartext	Nummer					
1	Straßenverkehrsfläche (Nach §9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)		3.1	465	0	0	0
2	Versiegelte Fläche: Überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,5 zulässig) (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		3.1	2.035	0	0	0
3	P1: Entwicklung eines Waldsaumes nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB		1.7	255	18	4.590	4.590
4	P2: Begrünung der Nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)		3.4	1.440	8	11.520	11.520
Σ				4.195		16.110	16.110

Auf diese Weise ergibt sich für den Bebauungsplan ein ökologischer Wert von 23.058 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 16.110 Ökopunkten im Planungszustand.

Es ergibt sich hieraus ein rechnerisches Defizit von 6.948 Ökopunkten, was 30 % des Bestandwertes entspricht. Damit kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden. Damit wird ein externer ökologischer Ausgleich erforderlich.

Dieser soll durch die Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels im Bereich der Gemarkung Lisdorf erfolgen.



Abbildung 8: Lage der externen Ausgleichsfläche (Quelle: geoportal.saarland.de)

6.7 PRÜFUNG VON PLANUNGSATERNATIVEN

Infolge der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Saarlouis wurde auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

6.8 SCHWIERIGKEITEN ODER LÜCKEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

6.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren.

Da erhebliche, nicht genau vorhersehbare Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden können, wird von Überwachungsmaßnahmen abgesehen.

7 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauungen vermieden wird.

Da der Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem nur Wohngebäude und weitere das Wohnen nicht störende, ergänzende Nutzungen zulässig sind, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. Auch hier ist überwiegend nur eine allgemeine bis reine Wohnbebauung anzutreffen.

Die Ausgestaltung der Erschließungsstraße als Sackgasse bietet darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner, da die Fahrgeschwindigkeiten der Autos reduziert werden und im Regelfall nur wenig Ziel- und Quellverkehr durch die Anlieger entsteht.

7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

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

Mit der Schaffung von ca. 6 Wohngrundstücken wird das Ziel einer Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Stadtentwicklung von Saarlouis verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumbildung Rechnung getragen.

Die Grundstücksgrößen werden den Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Grunderwerb verschiedenster Bevölkerungsschichten. Durch die dörfliche und umweltgerechte Ausrichtung des Wohngebietes sollen gerade auch junge Familien angesprochen werden. Letztendlich können so einseitige Bevölkerungsstrukturen im Planungsgebiet vermieden werden.

Das Planungsgebiet kann relativ einfach erschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

7.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

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

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

Durch die festgesetzte Eingrünung des Planungsgebietes können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes befinden sich nach dessen Fertigstellung im Umweltbericht.

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten relativ gering bleiben wird.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes entspricht hinsichtlich ihres Aufbaus und der Dimensionierung den Anforderungen, so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und des sachgerechten Umgangs mit Abwasser

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann und die Niederschlagswasserbeseitigung getrennt auf den Grundstücken erfolgen kann.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

7.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans

- Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans kann der dringende Bedarf an Wohnbauland in der Kreisstadt Saarlouis werden.
- Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage eine günstige Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz auf.
- Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind aufgrund der Lage zur bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung kann damit im Wesentlichen ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand gewährleistet werden.
- Aufgrund des Interesses der Eigentümer an einer Bebauung ist mit einer schnellen Realisierung der Bebauung zu rechnen.

7.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gegen eine Realisierung der Planung sind derzeit keine Argumente bekannt.

7.3 FAZIT

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ zu beschließen.

Saarlouis, den 06.01.2021

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis


(Peter Demmer)

8 ANHANG

8.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN PLANGEBIET – ARTENLISTE (STAND MÄRZ 2019)

Tabelle 5: Brombeersaum (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	7
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut	8
<i>Hedera helix</i>	Efeu	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X
	Mittelwert	7,5

Tabelle 6: Ruderale Wiese (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	5
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	8
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel	4
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel	7
<i>Onopordum acanthium</i>	Gemeine Eselsdistel	8
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut	-
<i>Taraxacum officinale</i> agg.	Löwenzahn	7
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke	5
	Mittelwert	6,3

Tabelle 7: Gärten (3.4)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Stickstoffzahl nach ELLENBERG
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	5
<i>Agrostis capillaris (tenuis)</i>	Rotes Straußgras	4
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	7
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	5
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	6
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	X
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut	8
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel	4
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	2
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	3
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss	7

Lamium purpureum	Rote Taubnessel	7
Malus domestica	Apfel	X
Matricaria recutita	Echte Kamille	5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	X
Plantago media	Mittlerer Wegerich	3
Poa annua	Einjähriges Rispengras	8
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	6
Potentilla sterilis	Erdbeer Fingerkraut	6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	5
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	X
Rhus typhina	Essigbaum	-
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	6
	Mittelwert	5,4



Bebauungsplan "Verlängerte Mühlenlängstraße"

Biotoptypenbestandsplan



Legende

-  Grenze Geltungsbereich
Bebauungsplan
 -  1.8.3
 -  2.2.14.2
 -  3.1
 -  3.4
- Brombeersaum
Ruderaler Wiese
Vollversiegelte Fläche
Gärten

