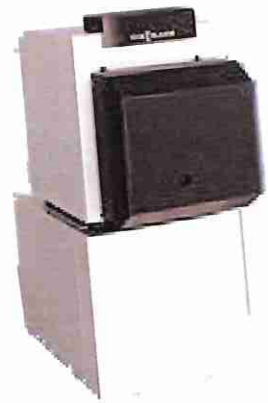


"SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH"



▲
SANITÄR
▲
HEIZUNG
▲
KLIMA

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH"
IM STADTTEIL LISDORF DER KREISSTADT SAARLOUIS**

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER FA. RAINER WELSCH, SANITÄR UND HEIZUNG IN SAARLOUIS-LISDORF
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT SAARLOUIS

STAND: 17. MAI 2004
(SATZUNG)

"SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH"

SANITÄR • HEIZUNG • KLIMA

▲ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH" IM STADTEIL LISDORF DER KREISSTADT SAARLOUIS

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA. RAINER
WELSCH, SANITÄR UND HEIZUNG IN
SAARLOUIS-LISDORF
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT
SAARLOUIS

▲ AN DER ERSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. - GEOGR. MÄTTIAS ALTHERR
DIPL. - ING. PATRIK HENSCHEL

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ STAND: 17. MAI 2004
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

INHALT

▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Zielsetzungen der Kreisstadt Saarlouis	1
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
Gesetzliche Grundlagen/Verfahrensvermerke	2
Prüfung der Umweltverträglichkeit	2
Grünordnung	2

▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	3
Topographie	3
Naturgüter	3
Restriktionen für die Flächennutzung	5
Vorgaben der übergeordneten Planungen	5

▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	6
Verkehrsanlagen	9
Ver- und Entsorgung	9
Grün- und Landschaftsplanung	10
Gestaltung	11
Hinweise	11
Bodenordnung und Grundbesitz	12
Kosten und Wirtschaftlichkeit	12

▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	12
Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	13
Gewichtung des Abwägungsmateriales	16
Fazit	16

▲ ANLAGEN

Artenliste der festgestellten Pflanzenarten	A
Bestandsplan Biotoptypen	B
Naturgutbezogene Konfliktbilanz	C
Freiflächengestaltungsplan	D

VORBEMERKUNGEN

Die Fa. Rainer Welsch, Sanitär und Heizung mit Sitz in Saarlouis-Lisdorf beabsichtigt im Stadtteil Lisdorf der Kreisstadt Saarlouis in der Holzmühlerstraße die Errichtung eines Lager- und Ausstellungsgebäudes sowie Büroräume für den Heizungs- und Sanitärbetrieb einschließlich eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber mit zugehöriger Infrastruktur und den erforderlichen Stellplätzen.

Das geplante Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und kann daher auch nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die ARGUS PLAN - Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen - beauftragt.

LAGE IM RAUM

Das ca. 0,16 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtteil Lisdorf der Kreisstadt Saarlouis, nördlich der Holzmühlerstraße.

▲ GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

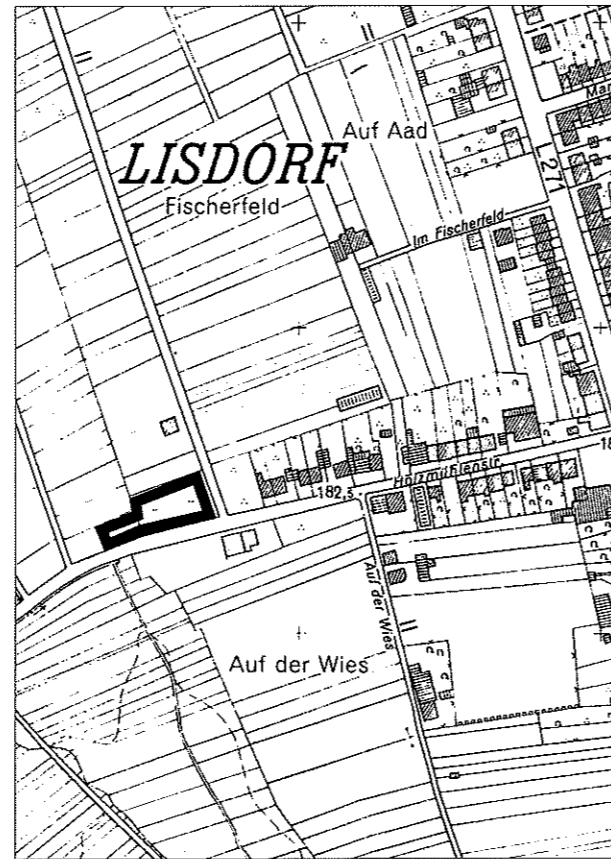
Das Planungsgebiet wird begrenzt:

im Süden: durch die Holzmühler Straße und der sich daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,

im Osten: durch die bestehende Wohnbebauung in der Holzmühler Straße,

im Westen und Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genauen Grenzen gehen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervor.



LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

ZIELSETZUNG DER KREISSTADT SAARLOUIS

▲ GRÜNDE FÜR DIE PLANUNG

Folgende Gründe sind für die Umsetzung der Planung anzuführen:

PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG DES FIRMENSITZES DER FA. RAINER WELSCH, SANITÄR UND HEIZUNG

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt hauptsächlich zur planungsrechtlichen Sicherung des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes am Standort in der Holzmühler Straße in Saarlouis-Lisdorf.

SICHERUNG VON ARBEITS- UND AUSBILDUNGSPLÄTZEN

Bestehende Arbeitsplätze werden durch die Umsetzung der Planung langfristig gesichert. Die Anzahl der Beschäftigten beläuft sich derzeit auf 4 Monteure, 2 Auszubildende, einen Meister sowie eine Bürokraft.

GUTE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Über die Holzmühler Straße ist das Plangebiet an die Provinzialstraße, einer wichtigen innerstädtischen Achse, an das innerstädtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

GERINGER ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND

Die Versorgungsinfrastruktur ist in der Umgebung des Planungsgebietes komplett vorhanden. Der Erschließungsaufwand und auch die Erschließungskosten können damit auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

UNBEDENKLICHER STANDORT AUS SICHT DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Planungsgebiet wird derzeit von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Naturgüter sind mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht verbunden.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt das Planungsgebiet als Sonderbaufläche Gartenbau und Landwirtschaft (GEM. § 1 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO I.V.M. § 11 ABS. 2 BAUNVO) dar.

Künftig ist die Darstellung einer gemischten Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen.

Demnach ist die Planung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis entwickelt, so dass sich hieraus die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ergibt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN/ VERFAHRENSVERMERKE

Eine ausführliche Darstellung der relevanten und aktuellen gesetzlichen Grundlagen sowie der Verfahrensvermerke ist dem Textteil (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz". Ab einer Grundfläche von 20.000 qm ist für ein solches Vorhaben eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des oben genannten Gesetzes notwendig. Bei der vorliegenden Planung ist eine Grundfläche anrechenbar, die weit unter den von Gesetzes wegen vorgegebenen 20.000 qm liegt. Aus diesem Grund ist weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz", noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

GRÜNORDNUNG

Alle für die Planung relevanten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Belange sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Das Planungsgebiet wird derzeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen.



PLANUNGSGEBIET

▲ UMGEBUNGSNUTZUNG

Während im Süden die Holzmühler Straße und die sich daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen, schließt sich nach Osten die bestehende Wohnbebauung in der Holzmühler Straße an.

Im Westen und Norden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

TOPOGRAFIE

▲ TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet stellt sich als ebene Fläche dar. Aufgrund dieser topographischen Ausgangsbedingungen ist mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten nicht zu rechnen.

NATURGÜTER

▲ NATURRAUM

SAARLOUIS-DILLINGER SAARTAL

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Haupteinheit "Mittleres Saartal" (197) im Naturraum "Saarlouis-Dillinger Saartal" (197.300). Die Talauve dieses klimatisch begünstigten und stark ausgedehnten Abschnittes des Saartales wird überwiegend von Dauergrünland, Ackerland sowie von Verkehrsbauten und Industrieanlagen eingenommen. Auf dem rechtsseitigen Flachhang wird sie von einer geschlossen besiedelten und industrialisierten Terrassenleiste gesäumt, während der steilgeböschte, bewaldete Gegenhang vom Limberg überragt wird. Das Gefälle der durchschnittlich 2-3 km breiten, nahezu ebenen Talsohle ist gering. Die Flußmäander mit flachen, sandigen Uferwällen sind meist durch künstliche Begradigung und Uferverbauung beseitigt, die abgeschnürten Bögen verlandet.

Die Lisdorfer Au, deren Böden zu den besten des Saarlandes zählen, ist bekannt für ihren intensiven, erwerbsmäßigen Gemüseanbau

▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

PLEISTOZÄNE TERRASSENABLAGERUNGEN

Der Untergrund im Planungsgebiet wird von pleistozänen Flußterrassenablagerungen gebildet. Es handelt sich hierbei um fluviatile Sedimente des ehemaligen Talbodens der Saar, die im Laufe der Eiszeiten abgelagert wurden. In Perioden mit überwiegender Tiefenerosion schnitt der Fluß in seine eigenen Sedimente oder in das anstehende Gestein ein

neues Flußbett ein, das gegenüber dem ursprünglichen Talboden niedriger liegt. Die so entstandenen ehemaligen Talböden werden als Flußterrassen bezeichnet. Sie bestehen aus Kiesen und Schottern, Flugsanddecken und Lößlehmen, die über einem Sockel aus Mittlerem Buntsandstein lagern. Im Planungsgebiet handelt es sich um die sandig-kiesige Niederterrasse, die in der letzten Eiszeit gebildet wurde. Sie liegt etwa 3-6 m über der Aue.

▲ BODEN

ANTHROPOGEN ÜBERFORMTE BRAUNERDE

Aus den quartären Terrassensanden und -schottern entwickelten sich lehmig-sandige, geröllreiche Böden mit mittleren Bodenzahlen zwischen 40 und 49. Es handelt sich um Braunerden, die in unserem gemäßigt humiden Klima durch Verwitterungs- und Tonmineralneubildungsprozesse entstanden.

Im Planungsgebiet wurde der natürliche Boden jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung stark verändert. Der Oberboden wurde hierbei vermutlich vollkommen zerstört.

▲ OBERFLÄCHENGEWÄSSER / GRUNDWASSER

KEINE OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorzufinden, jedoch verläuft ca. 100 m westlich ein kleines Fließgewässer, welches im Bereich der Einmündung der Wiesstraße in die Provinzialstraße in den Mühlenbach mündet.

GRUNDWASSER

Unter den pleistozänen Schottern, Kiesen und Sanden stehen die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins an, welche den Hauptgrundwasserleiter des Saarlandes darstellen. Die günstigen Eigenschaften der Gesteine für die Grundwasserspeicherung und -erneuerung lassen sich auf ihre hohe spezifische Oberfläche und zahlreiche Hohlräume und Poren zurückführen. Die tiefer gelegenen Gesteinsschichten sind außerdem mit vielen Klüften und Spalten durchzogen, in denen das Wasser gesammelt und somit der Hauptwasserstrom laufend ergänzt wird.

Der Untergrund im Planungsgebiet spielt also eine bedeutende Rolle für die Grundwasserneubildung und -speicherung und somit für die Trinkwasserversorgung.

▲ KLIMA / LUFTHYGIENE

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nur von einer untergeordneten Bedeutung des Gebietes für den lokalen Klimahaushalt bzw. einer geringen Bedeutung für die Frischluftproduktion auszugehen. Das Plangebiet liegt an einer Ventilationsbahn, die sich aus Richtung Obstgarten über Lisdorf hinweg in Richtung Stadtzentrum von Saarlouis erstreckt und kann als Freilandklimatop mit mäßigen Lufttemperaturänderungen und schwachen Luftbewegungen gekennzeichnet werden.

▲ NATURGUT PFLANZEN UND TIERE

POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Im Planungsgebiet ist als potentiell natürliche Vegetation ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) zu erwarten.

BIOTOPTYPEN

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juli 2003. Die festgestellten Pflanzenarten sind in Artenlisten, getrennt nach Biotoptypen aufgeführt (VGL. ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG).

Ackerfläche

Das gesamte Plangebiet wird von einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche eingenommen. Lediglich in den Randbereiche der Fläche findet sich eine lückige Vegetationsbedeckung mit für diese Standorte typischen Arten wie Hederich, Vogelknöterich oder Breitwegerich.

Angrenzende Biotoptypen

Im Norden schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dies gilt auch für das sich nach Westen anschließende Gelände sowie die Flächen, die nach Süden an die Holzmühler Straße anschließen und als Pferdekoppel fungieren. Nach

Osten begrenzt die Bebauung der Ortslage von Lisdorf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



BEBAUUNG IN DER HOLZMÜHLER STRASSE

▲ LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Das Planungsgebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftliche genutzt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

▲ LANDSCHAFTS- / STADTBILD / ERHOLUNG

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungskörper des Stadtteiles Lisdorf an, liegt also im Übergangsbereich von Bebauung hin zu freier Landschaft.

ERHOLUNGSNUTZUNG

Eine Erholungsnutzung findet nicht statt.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Planungsgebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen, wie z.B. immissionsschutzrechtliche Belange eingeschränkt. Die daraus resultierenden Vorgaben sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

▲ IMMISSIONSSCHUTZ / LÄRMSCHUTZ

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies bedeutet, die Immissionen sind zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß zu reduzieren.

Der Immissionsschutz muß im Rahmen der planerischen Abwägung gegen andere private und öffentliche Belange gerecht abgewogen werden. Inwiefern der Immissionsschutz berücksichtigt werden muß, hängt davon ab, ob Immissionsgrenzwerte, die dem privaten oder öffentlichen Regelwerk entnommen werden können, überschritten werden.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▲ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

▲ LEP UMWELT

3. ENTWURF VOM 16. MAI 2003

VORRANGGEBIET FÜR LANDWIRTSCHAFT

Im 3. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Umwelt vom 16. Mai 2003 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Das ca. 0,16 ha große Plangebiet ist allerdings mittlerweile aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und veräußert worden.

BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

▲ VORBEMERKUNGEN

Für die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Insbesondere liegt keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB, an die BauNVO und die PlanzV vor (§ 12 ABS. 3 SATZ 2 HALBSATZ 1 BAUGB IN DER NEUFASSUNG VOM 27. AUGUST 1997). Andererseits indessen muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan, weil an ihn zumindest vergleichbare Rechtswirkungen verknüpft sind wie an einen qualifizierten Bebauungsplan in der Sache dessen Regelungsdichte erreichen.

Daher und da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird bzw. im vorliegenden Fall mit diesem identisch ist, empfiehlt es sich, sich an den in Bebauungsplänen üblichen Formen und rechtlichen Vorgaben zu orientieren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in einer "Sprache" abgefasst werden, die unschwer in diejenige der BauNVO und der PlanzV "übersetzt" werden kann. Allerdings reichen die bebauungsplantypischen Festsetzungsformen für den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht aus.

So muss aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben hervorgehen. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung durch eine Baugebietsfestsetzung im Sinne der Baunutzungsverordnung ist zwar zweckmäßig, muss aber durch die Be-

zeichnung der genauen Art der Nutzung konkretisiert werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert sich weitestgehend an den Vorgaben der BauNVO und der PlanzV.

▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet entsprechend § 6 BauNVO als

MISCHGEBIET

fest.

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Mischgebietes zulässig:

1. ein Gewerbebetrieb; hier: ein Heizung-, Sanitär und Klimafachbetrieb mit Lagerräumen, Ausstellungsflächen, Büro
2. ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber,
3. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur und die Stellplätze.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der im Planungsgebiet vorgesehene Fachbetrieb ist damit in einem Mischgebiet zulässig.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beschreibt mit den zulässigen Nutzungen exakt ein Vorhaben. Er gibt damit eine Positivliste der zulässigen Nutzungen wider. Ein Ausschluß anderer Nutzungen, wie bei "normalen" Bebauungsplänen üblich, ist daher nicht erforderlich.

▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

VORBEMERKUNGEN

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

BAUGEBIET	GEBÄUDEHÖHE
MI	max. 9,00m
GRZ	BAUWEISE
0,4	o

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 18 BAUNVO

Festsetzung

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

Erklärungen / Begründung

Neben der Grundflächenzahl, die zur Bestimmung der horizontalen Ausdehnung der baulichen Anlagen dient, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch die Höhenentwicklung der Gebäude festzulegen. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die maximale Gebäudehöhe zur Bestimmung der vertikalen Ausdehnung der baulichen Anlagen am sinnvollsten erachtet.

Neben den o.g. oberen Bezugspunkten sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auch die unteren Bezugspunkte zu bestimmen. Unterer Bezugspunkt ist gem. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens. Aufgrund des fast ebenen Geländes im Planungsgebiet ist diese Höhe in etwa mit der Oberkante des Straßenbelages der Holzmühler Straße identisch.

GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO, § 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

Festsetzung

Für das gesamte Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Erklärungen / Begründung

Die Grundflächenzahl ist eine relative Zahl, die das Verhältnis zwischen der maßgebenden Fläche des Baugrundstückes und der zulässigen Grundfläche (= flächenmäßiger Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt damit an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Auf die zulässige Grundfläche sind sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzurechnen, die aus städtebaulichen und ökologischen Gründen von Gewicht sind.

Neben dem Hauptgebäude auf dem Baugrundstück fallen gem. § 19 Abs. 4 BauGB hierunter:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 vom Hundert durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 20 ABS. 1
BAUNVO, § 2 ABS. 4 LBO

Festsetzung

Im Planungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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 demnach:

- *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.“*

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäblich große Baukörper entgegengewirkt und der Lage des Plangebietes am Ortseingangsbereich aus Richtung Holzmühle Rechnung getragen.

BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

FESTSETZUNG

Als Bauweise wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

FESTSETZUNG

Die Gebäude werden an dem hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standort errichtet. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoffe und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

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

Zu den Baugrenzen heißt es in § 23 Abs. 3 der BauNVO:

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

Im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kennzeichnen die Baugrenzen die genaue Lage der geplanten Gebäude.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

FESTSETZUNG

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Die vorgesehenen Stellplätze dienen zur Deckung des Stellplatzbedarfes. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl zu führen. Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

VERKEHRSANLAGEN

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Holzmühler Straße aus. Lediglich die interne Erschließung des Planungsgebietes bzw. die Ein- und Ausfahrtbereiche müssen noch hergestellt werden.

▲ FESTSETZUNG

§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB

An den im Plan gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtbereiche zum Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen gebaut.

▲ ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Der festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche dienen der ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom wird sichergestellt und mit den entsprechenden Versorgungsträgern vor Baubeginn abgeklärt. Eine Gasversorgung ist derzeit nicht möglich, da in diesem Bereich keine Gasversorgungsleitungen verlegt sind. In jedem Fall sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, überall im Baugebiet zulässig.

▲ ABWASSER / ENTWÄSSERUNG

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal in der Holzmühler Straße entsorgt.

Die nicht belasteten Dachflächenwässer sollen entsprechend den Vorgaben des § 49 a SWG auf dem Grundstück bzw. im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Zur Aufnahme des unverschmutzten Niederschlagswassers wird ein abgedichteter Teich angelegt, dessen bewachsene Uferzone, ausgebildet in Form einer "belebten Bodenzone" aus einer mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberbodenschicht, als flache Mulde ausgebildet wird, über die das gesammelte Niederschlagswasser versickert wird. Diese Form der Niederschlagswasserbeseitigung wird nur für das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

FESTSETZUNG

§ 9 ABS. 1 NR.13 BAUGB

Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer sind dem Mischwasserkanal in der Holzmühler Straße zuzuleiten. Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.

▲ WASSER-, GAS- UND STROMVERSORGUNG

Träger der Wasser-, Gas- und Stromversorgung in der Kreisstadt Saarlouis sind die Stadtwerke Saarlouis GmbH. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

Ein möglicher Gasanschluss kann über das bestehende Ortsnetz erfolgen.

Das Leitungsnetz der Gas- und Wasserversorgung wird erweitert, so dass eine ausreichende Versorgung garantiert werden kann.

Die Stromversorgung kann aus dem Ortsnetz sichergestellt werden. Um eine ausreichende Stromversorgung zu gewährleisten, werden die Stadtwerke Saarlouis GmbH eine neue Elektrostation im Bereich der Holzmühler Straße errichten.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

▲ AUFGABE DER GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Nach den §§ 18 ff. BNatSchG sollen Eingriffe, die aufgrund des Vorhabens zu erwarten sind, wie z.B. Bodenversiegelung, weitestmöglich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen werden, um nachteilige Auswirkungen der Baugebieterschließung auf die Umwelt an Ort und Stelle abzumildern. Dies ist die Aufgabe der Grün- und Landschaftsplanung.

Dadurch wird sichergestellt, daß die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima ausreichend innerhalb der Planung berücksichtigt werden.

Hierbei werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

▲ MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DER
§§ 18 FF. BNATSCHG I.V.M. § 49A SWG

FESTSETZUNG

- Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die nicht belasteten Dachflächenwässer werden im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Zur Aufnahme des unverschmutzten Niederschlagswassers wird ein abgedichteter Teich angelegt, dessen bewachsene Uferzone (belebte Bodenzone aus einer mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberbodenschicht) als flache Mulde ausgebildet wird, über die das gesammelte Niederschlagswasser versickert wird.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Diese Festsetzungen dienen der Grundwassererneuerung.

▲ EINGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, ANPFLANZUNG GEHÖLZE, EINSAAT LANDSCHAFTSRASEN, FASSADENBEGRÜNDUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DER
§§ 18 FF. BNATSCHG

FESTSETZUNGEN

- Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Mindestens 40 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen aus der Pflanzliste Nr. 1 zu bepflanzen.

Auf der zur Holzmühler Strasse zugewandten Grundstücksseite sind standortgerechte Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 1 im Abstand von mindestens 7 m und maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

- Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist eine Feldgehölzhecke anzulegen. Die Gehölzpflanzungen haben mit Arten aus der Pflanzliste Nr. 1 im Raster 1,50 m x 1,50 m zu erfolgen.

Entlang der Holzmühler Straße sind in die Gehölzpflanzung drei standortgerechte Laubbaumhochstämme im Abstand von mindestens 7 m und maximal 2 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind mit Klettergehölzen aus der Pflanzliste Nr. 2 einzugrünen.

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Durch die Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen, die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen auf der zur Holzmühler Straße hin gewandten Grundstücksseite, aber auch der Anlage eines Feldgehölzes auf Parzelle Nr. 160/3 wird der "exponierten Lage" des Plangebietes am Ortseingangsbereich von Lisdorf aus Richtung Holzmühle Rechnung getragen.

Eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird dadurch erreicht und aus stadtgestalterischer Sicht ein harmonischer Übergang von freier Landschaft hin zum Siedlungskörper hergestellt.

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen kann auch den negativen klimaökologischen und ökologischen Auswirkungen der Versiegelung von Boden durch die Errichtung von Gebäuden oder Stellplätzen entgegengewirkt werden. Die Beschattung der Stellplätze verhindert die Aufheizung der versiegelten Flächen und schafft einen Temperatenausgleich. Die Luftfeuchtigkeit wird erhöht und die lufthygienischen Verhältnisse durch Sauerstoffproduktion, Staub- und Schadstoffausfilterung verbessert.

▲ GEHÖLZE UND PFLANZQUALITÄTEN

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG
DER §§ 18 FF. BNATSCHG

FESTSETZUNG

Für alle Anpflanzungen sind Gehölze aus den folgenden, beispielhaften Listen zu verwenden:

Pflanzliste Nr. 1: Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus spec.)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Hundsrose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
lokale Obstbaumsorten

Pflanzqualität:

Hochstämme: 2xv., StU: 10 -12 cm
verpflanzte Sträucher: 2xv., Höhe 60 -100 cm

Pflanzliste Nr. 2: Klettergehölze

Efeu (Hedera helix)
Echte Waldrebe (Clematis vitalba)

Fallopia aubertii (Knöterich)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber)
Partenocissus quinquefolia (Fünffingriger Wilder Wein)
Partenocissus tricuspidata "Veitchii" (Dreifingriger Wilder Wein)

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

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die Pflanzliste setzt sich überwiegend aus einheimischen und standortangepassten Gehölzen zusammen. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten dient der Sicherung des Erfolgs der Anpflanzmaßnahmen.

GESTALTUNG

§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

▲ FESTSETZUNG

DACHFORM

Zulässig sind nur geneigte Dächer.

HINWEISE

▲ BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

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.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

▲ MUNITIONSGEFAHREN

Im Planungsgebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

▲ BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 17 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

▲ GRUNDWASSER

Bei eventuell auftretendem Grundwasser und der Lage einer Kellersohle in diesem Bereich ist eine sogenannte „Weiße Wanne“ vorzusehen.

▲ DACHBEGRÜNUNG

Vor dem Hintergrund der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums, der die Verdunstung fördert und mit der eine Reinigung von durch Regen niedergeschlagenen Luftschadstoffen erreicht werden kann, wird die Begrünung schwach geneigter Dächer empfohlen.

▲ BODENMATERIAL

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, auf- und eingebracht werden.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass von einer zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Bodenordnerische Maßnahmen werden dadurch nicht erforderlich.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Alle Kosten der Planung bzw. Bauausführung inklusive der infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes werden vom Vorhabenträger übernommen.

ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

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

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

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

▲ AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITS-VERHÄLTNISS UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Bei der im Plangebiet stattfindenden Nutzung bzw. Arbeitsabläufen erfolgen tagsüber keine lärmintensiven Produktionsprozesse oder -abläufe, welche für einen Fachbetrieb aus dem Bereich Heizung-Sanitär ohnehin nicht typisch sind.

Der eigentliche Betrieb spielt sich außerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Baustellen ab. Morgens erfolgt lediglich die Beladung der Wagen mit den benötigten Materialien. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen finden nicht statt.

▲ AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES STADTBILDES

Durch die Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen, die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen auf der zur Holzmühler Straße hin gewandten Grundstücksseite, aber auch der Anlage eines Feldgehölzes auf Parzelle Nr. 160/3 wird der "exponierten Lage" des Plangebietes am Ortseingangsbereich von Lisdorf aus Richtung Holzmühle Rechnung getragen.

Eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird dadurch erreicht und aus stadtgestalterischer Sicht ein harmonischer Übergang von freier Landschaft hin zum Siedlungskörper hergestellt.

▲ UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG

(GEM. § 1A BAUGB)

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

Flächenbilanz

Derzeit ist das Plangebiet zu 100 % unversiegelt. Nach der Realisierung der Planung dürfen bei der festgesetzten GRZ von 0,4 maximal 40 % der Flächen versiegelt werden, die verbleibenden 60 % werden eingegrünt.

Naturgut Boden

Auswirkungen auf das Naturgut Boden erfolgen in erster Linie durch die Errichtung der Gebäude sowie den Bau von Stellplätzen oder Zufahrten. Der Verlust biologisch aktiven Bodens kann daher nicht vollständig kompensiert werden.

Durch Maßnahmen zur Stärkung anderer Naturgüter (VGL. NATURGUT PFLANZEN UND TIERE) können aber verbleibende Beeinträchtigungen auf das Ökosystem Boden minimiert werden.

Eine weitere Minimierung der Auswirkungen auf das Naturgut Boden erfolgen durch die Festsetzung der GRZ und zwar auf das absolut notwendige Mass. Normalerweise ist nach Baunutzungsverordnung in Mischgebieten die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich, wird jedoch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 0,4, also auf weniger als das gesetzlich zulässige Maß beschränkt, da für die Umsetzung der Planung eine 0,4 ausreichend ist.

Naturgut Wasser

Mit der Versiegelung von Boden innerhalb des Planungsgebietes kommt es auch zu Beeinträchtigungen der Wasserhaushaltes. Folgende Auswirkungen sind durch den Bau von Gebäuden oder Stellplätzen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten:

- geringere Versickerungsmengen und damit geringere Grundwasserneubildung,
- sinkender Grundwasserspiegel,
- Überlastung des Vorfluters durch erhöhten Oberflächenabfluß.

Diese Auswirkungen werden jedoch in Anbetracht der kleinen Größe des Planungsgebietes gering bleiben. So wird zur Grundwassererneuerung die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze, Zu- und Umfahrten festgesetzt, was zur Minimierung der Auswirkungen auf das Naturgut beiträgt. Wie beim Naturgut Boden schon ausgeführt, werden auch beim Naturgut Wasser durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 die Auswirkungen auf ein Minimum beschränkt, da nach Baunutzungsverordnung normalerweise die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich ist, im vorliegenden Fall für die Umsetzung der Planung aber nicht erforderlich ist und somit rund 20 % weniger Fläche versiegelt werden und der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Vorgaben des § 49 a SWG werden die im Plangebiet bzw. auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswässer und hier insbesondere die Dachflächenwässer zur Versickerung gebracht werden. Diese Wässer werden in einen anzulegenden, abgedichteten Teich eingeleitet, der eine bewachsene, als flache Mulde ausgebildete Uferzone besitzt, über die das gesammelte Niederschlagswasser versickert wird. Die Uferzone wird von einer mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberbodenschicht (belebte Bodenzone) gebildet. Die Versickerung über die belebte Bodenzone dient u.a. der Entfernung von Schweb- und sonstigen Schmutzstoffen und ermöglicht darüber hinaus aufgrund mikrobiologischer Aktivität eine biologische Reinigung des Niederschlagswassers.

Erhebliche wasserwirtschaftliche Nachteile bringt die herkömmliche Art der Beseitigung von Niederschlagswasser, nämlich die Versiegelung unbefestigter Flächen sowie Sammlung des Niederschlagswassers aus besiedelten Gebieten und Ableitung in Oberflächengewässer mit sich.

Zu nennen sind z.B. Überschwemmungen und beträchtliche Schadstoffeinträge in die Oberflächengewässer bei Starkregenereignissen. Aber auch dem Grundwasser werden Niederschlagsmengen entzogen, die zu seiner Wiederanreicherung beitragen könnten.

Verunreinigungen könnten dabei über die natürliche Bodenpassage eliminiert werden.

Zur Minimierung der genannten wasserwirtschaftlichen Nachteile erfolgt daher die beschriebene Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung.

Naturgut Klima und Lufthygiene

Im Planungsgebiet fehlt derzeit in weiten Teilen eine geschlossene Vegetationsbedeckung (nur in den Randbereichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen), die für die Produktion von Frischluft dienen könnte.

Somit sind die klimaökologischen und lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens als relativ gering einzustufen. Durch die Umsetzung der Planung kommt es somit zu keiner weiteren Beeinträchtigung der klimaökologischen Situation.

Durch die intensive Eingrünung innerhalb des Plangebietes ist sogar eine Verbesserung der klimaökologischen Bilanz zu erwarten.

Naturgut Pflanzen und Tiere

Aufgrund der derzeitigen Ausstattung des Plangebietes sind gravierende Nachteile für die Belange des Arten- und Biotopschutzes, z.B. im Hinblick auf den Verlust von Lebensräumen nicht zu erwarten.

Zu einer deutlichen Verbesserung tragen die festgesetzten Gehölzanpflanzungen im Planungsgebiet bei, durch die neue Teillebensräume für Fauna und Flora bereitgestellt werden können.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. §§ 18 FF. BNATSCHG UND § 11 SNG)
VGL. AUCH NATURGUTBEZOGENE KONFLIKTBILANZ IM ANHANG

Die Regelung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen wird als naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezeichnet.

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist von seiner naturräumlichen Ausstattung her keine Biotoptypen von sehr hoher, hoher oder mittlerer Wertigkeit auf. Intensivackerflächen können aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. Arten und Biotope aufgrund ihrer starken an-

thropogenen Nutzung vielmehr als von geringer ökologischer Wertigkeit angesehen werden. Auch sonst fehlen im Plangebiet Strukturen wie z.B. Hecken oder Gebüsche, die als Lebensraum oder Nahrungshabitat für Flora und Fauna dienen können. Durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf ca. 900 qm des rund 1.600 qm großen Planungsgebietes Bäume und Sträucher angepflanzt.

Bezüglich seiner Bedeutung für die Naturgüter Böden und Wasser kommt dem ca. 0,16 ha großen Plangebiet insofern eine Bedeutung zu, dass auf der völlig unversiegelten Ackerfläche die anfallenden Niederschläge ungehindert versickern können und somit für die Grundwasserneubildung vollständig zur Verfügung stehen. Durch die geplante Überbauung mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen, werden die Funktionen des Bodens und die Grundwasserneubildung bereichsweise eingeschränkt.

Jedoch wird das gesetzlich mögliche Maß an Versiegelung nicht völlig ausgeschöpft, so dass nicht 60 % des Plangebietes, sondern nur 40 % durch Versiegelung beeinträchtigt sind. Durch die jahrelange landwirtschaftliche Nutzung hat der Boden im Planungsgebiet aber seinen natürlichen Aufbau verloren, spielt jedoch aufgrund seiner Wertigkeit im Hinblick auf die Bodengüte eine wichtige Rolle für die Landwirtschaft. Die anfallenden Niederschlagswässer werden im Plangebiet über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.

Für das Naturgut Klima und Lufthygiene sind landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen eher von untergeordneter Bedeutung, da sie aufgrund der nicht ganzjährigen Vegetationsbedeckung und in Abhängigkeit von der Bewirtschaftungsform bzw. der Anbauart nur wenig Frischluft produzieren, die je nach Hauptabflußrichtung für die Frischluftversorgung von Siedlungsbereichen dient.

Hinsichtlich der Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild spielt das Plangebiet im Hinblick auf die fast vollständig fehlenden Vegetationsbedeckung bzw. der Armut an Grünstrukturen wie Hecken oder Feldgehölze eine untergeordnete Rolle. Aus Richtung Holzmühle fehlt, abgesehen von einigen entlang der Holzmühler Straße gepflanzten Laubbaumhochstämmen, eine Ortsrandeingrünung. Der Übergang von freier Landschaft zum Siedlungskörper erfolgt abrupt und nicht fließend.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen bzw. Eingrünung im Plangebiet erfolgt eine Einbindung in die Landschaft und ein fließender Übergang zum Siedlungskörper wird hergestellt, so dass nicht mit nachhaltigen Auswirkungen auf das Naturgut Orts- und Landschaftsbild auszugehen ist.

▲ **AUF DIE BELANGE DER WIRTSCHAFT, AUCH IHRER MITTELSTÄNDISCHEN STRUKTUR SOWIE DIE ERHALTUNG VON ARBEITSPLÄTZEN**

Mit der geplanten Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Sinne einer "Wirtschaftsförderung" die langfristige Sicherung eines jungen, mittelständischen Unternehmens am Standort Lisdorf.

Die vorhandenen Arbeits- und Ausbildungsplätze können damit auf Dauer gesichert werden.

▲ **AUF DIE BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,16 ha, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen diese für die landwirtschaftliche Nutzung verloren, was aber aufgrund der geringen Flächengröße mit keinerlei negativen Auswirkungen auf den Fortbestand bzw. die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes hat.

▲ **AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMAERIALES

▲ ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Folgende Argumente sprechen zusammenfassend für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- planungsrechtlichen Sicherung des Betriebsstandortes eines ortsansässigen Handwerksbetriebes in Saarlouis-Lisdorf,
- Sicherung bestehender Arbeits- und Ausbildungsplätze,
- gute verkehrliche Erschließung,
- geringer Erschließungsaufwand,
- unbedenklicher Standort aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Argumente gegen die Verwirklichung der Planung sind derzeit nicht bekannt.

FAZIT

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der o.g. Argumente, die für Umsetzung der Planung sprechen, kommt die Stadt Saarlouis zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am vorgesehenen Standort zu realisieren.

ANLAGEN

- ▲ GESAMTARTENLISTE DER FESTGESTELLTEN
PFLANZENARTEN
- ▲ BESTANDSPPLAN BIOTYPEN
- ▲ NATURGUTBEZOGENE KONFLIKTBILANZ
- ▲ FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN - ARTENLISTEN

(STAND: JULI 2003)

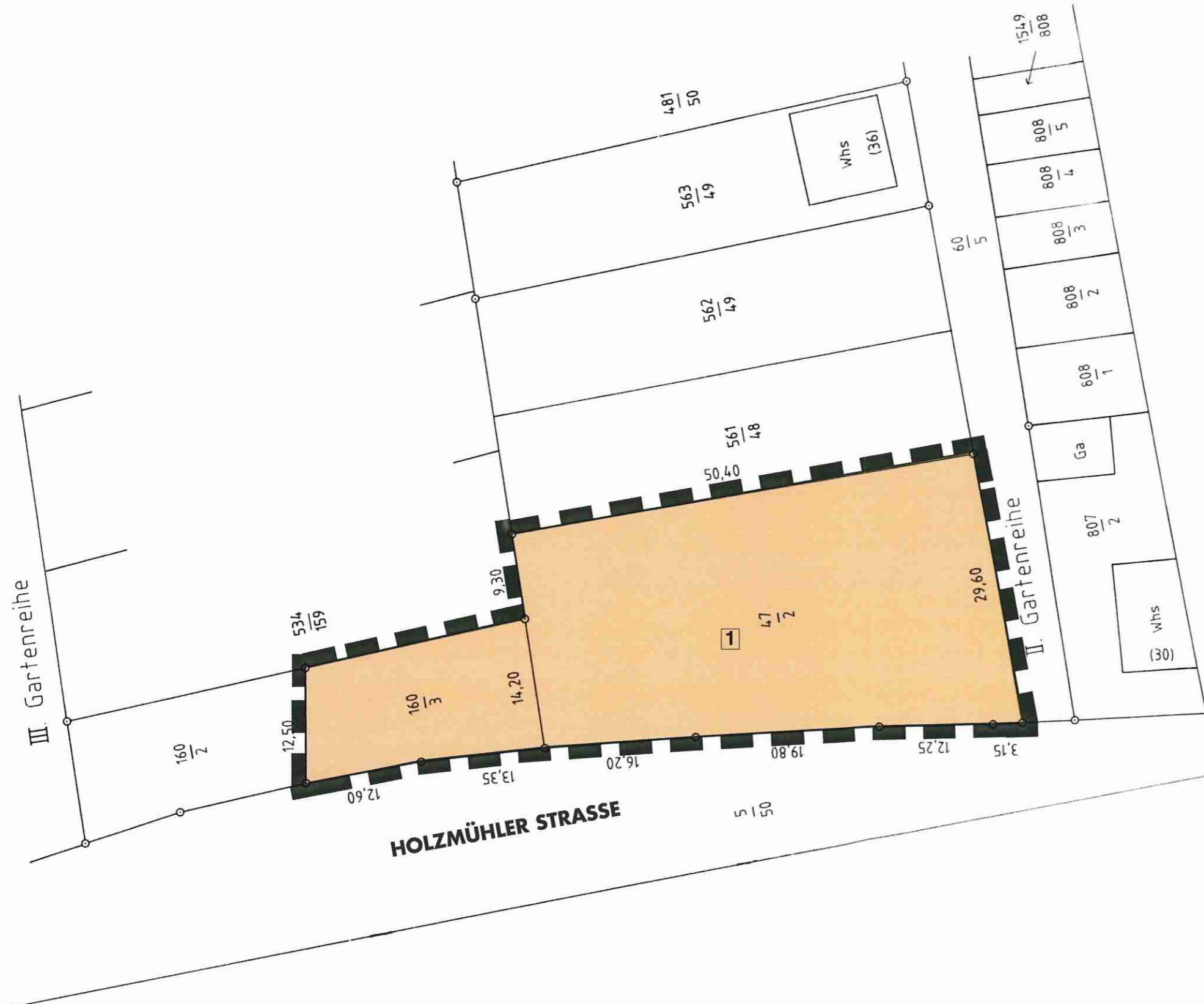
ACKERFLÄCHE

Achillea millefolium	-	Gewöhnliche Schafgarbe
Amaranthus powellii	-	Grünähriger Fuchsschwanz
Arctium lappa	-	Große Klette
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
Artemisia vulgaris	-	Gewöhnlicher Beifuß
Atriplex patula	-	Gewöhnliche Melde
Calystegia sepium	-	Zaunwinde
Convolvulus arvensis	-	Ackerwinde
Elymus repens	-	Acker-Quecke
Hordeum secalinum	-	Wiesen-Gerste
Lapsana communis	-	Rainkohl
Papaver rhoeas	-	Klatschmohn
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Plantago major	-	Breit-Wegerich
Polygonum aviculare	-	Vogel-Knöterich
Raphanus raphanistrum	-	Hederich
Robinia pseudoacacia	-	Robinie (juv.)
Silene latifolia	-	Weißer Lichtnelke
Sisymbrium officinalis	-	Wegrauke
Sonchus oleraceus	-	Gewöhnliche Gänse-distel
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH"

STADTTEIL LISDORF / KREISSTADT SAARLOUIS

BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN



LEGENDE

GRENZE GELTUNGSBEREICH
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

BIOTOPTYPEN

1 ACKERFLÄCHE

NATURGUTBEZOGENE KONFLIKTBILANZ

Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	Fläche (qm)	Maßnah- men	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (qm)	Bilanz
---	----------------	----------------	------------------------------	----------------	--------

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Bau von Gebäuden, Stell- plätze, Zufahrten	660	A	Neupflanzung standortgerech- ter Gehölze auf den privaten Grundstücksflächen (Feld- gehölze, Laubbaumhoch- stämme), Fassadenbegrünung	980	Eingriff in Natur- haushalt ist durch die Pflanzung und Entwicklung stand- orttypischer Vegeta- tion ausgleichbar, Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt sowie Schaffung neuer Teillebens- räume
Beeinträchtigungen im Rahmen der Bauphase	Plange- biet	V	Aufstellen von Bauzäunen u. Anbringen Schutzvorrichtungen an bestehenden Gehölzen wo vorhanden	Bauge- biet	es verbleiben keine nachhaltigen Beein- trächtigungen

WASSER

Bodenversiegelung und -ver- dichtung; Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bebauung	660	V/M	Versiegelungsquote durch Fest- setzung der GRZ (nur 0,4 an- stelle 0,6) minimieren, Stellplatzflächen wassergebun- den ausführen,		bei Beachtung der Vermeidungsmaß- nahmen keine blei- benden Schäden
		V/M	kein Umgang mit wasserge- fährdenden Stoffen während Bauphase, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Wasser- speicherung durch Gehölz- und Baumpflanzung		nach Realisierung der Vermeidungs- maßnahmen sind die verbleibenden Wirkungen gering
		V/M	Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser und Ver- sickerung über die belebte Bo- denzone		es verbleiben keine nachhaltigen Beein- trächtigungen

KLIMA / LUFT

Veränderung des Mikroklimas durch Errichtung von Gebäu- den, Stellplätze, Zufahrten	gesam- ter Gel- tungs- bereich	M M	Versiegelung minimieren durch Festsetzung der GRZ, Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken,	gesam- ter Gel- tungs- bereich	keine verbleibende negative Wirkung auch mit Blick auf die ehemalige Nut- zung des Geländes als Ackerfläche
---	---	------------	---	---	--

		M M/V	Anpflanzungen im Plangebiet, Verwendung schadstoffarmer Energiegräger,	gesam- ter Gel- tungs- bereich	bei Durchführung al- ler genannten risiko- vermeidenden Maß- nahmen geringes Risiko, erhöhte Transpirations- und Filterleistung durch die anzupflanzen- den Gehölze,
BODEN					
Errichtung von Gebäuden, Stellplätze und Zufahrten	660	M	Begrenzung der GRZ auf 0,4 anstelle von zulässigen 0,6	Bauge- biet	Durch die vorgesehe- nen Maßnahmen läßt sich der Verlust natür- licher Bodenfunktio- nen minimieren.
		M	Trennung von Ober- und Unter- boden und Wiederverwertung	Bauge- biet	Anfallender Ober- boden wird wieder- verwertet.
		M/V	sachgemäßer Umgang mit ge- fährlichen Stoffen in der Bau- phase,	Bauge- biet	
		V	kein Einsatz von Pflanzen- schutzmitteln auf den Grund- stücken,		
		V	keine mineralische Düngung		
		A	Anpflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken,	980	Durch Maßnahmen im Bereich des Arten- und Biotopschutzes kann der Eingriff mi- nimiert werden.
		V/A	Eingrünung der nicht überbau- baren Flächen im Baugebiet.		
ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD					
Errichtung von baulichen Anlagen	gesam- ter Gel- tungs- bereich	A	Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Flächen, Ortsrandeingrünung auf Par- zelle 160/3 zur Einbindung der Bebauung in die Land- schaft und als Reaktion auf die Ortseingangssituation	gesam- ter Gel- tungs- bereich	durch die geplanten grünordnerischen und landschaftspfle- gerischen Maßnah- men verbleiben nur geringe Auswirkun- gen auf das Orts- und Landschaftsbild, Gebiet war ur- sprünglich acker- baulich genutzt und frei von Grünstruktu- ren

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SANITÄR UND HEIZUNG WELSCH"

STADTTEIL LISDORF / KREISSTADT SAARLOUIS

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

