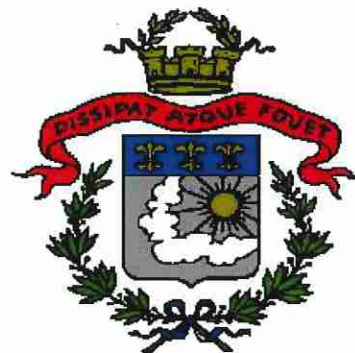


Begründung

Kreisstadt Saarlouis

Stadtteil Picard



Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“

- Satzung -

Amt 62 - Amt für Stadtplanung
und Denkmalpflege
Dipl.-Ing. Ruth Bies

Stand: März 2018

Gliederung

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	6
3.	RECHTSGRUNDLAGEN	7
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	7
4.1	Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	7
4.2	Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche	8
5.	NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER	9
5.1	Naturraum und Relief	9
5.2	Geologie und Böden	9
5.3	Klima und Lufthygiene	9
5.4	Oberflächengewässer/Grundwasser	10
5.5	Arten und Biotope	10
5.6	Landschaftsbild	10
5.6	Landwirtschaft/Forstwirtschaft	10
6.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	10
6.1	Vorgaben der Raumordnung	10
6.1.1	LEP-Siedlung	10
6.1.2	LEP-Umwelt	11
6.2	Flächennutzungsplan	12
6.3	Integrierte Grünordnung	13
6.4	Ver- und Entsorgung	13
7.	BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	14
7.1	Beschreibung des Planungsvorhabens	14
7.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	15
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
7.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	18
7.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	19
7.2.6	Verkehrsflächen	19
7.2.7	Flächen für Versorgungsanlagen	19
7.2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	20
7.3.1	Gestalterische Anforderungen	20
7.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	22
7.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	23
7.4	Hinweise und Empfehlungen	23
8.	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNG DER PLANUNG	24
9.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	28

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnraum, die in den letzten Jahren zu einem vermehrten Bau von Mehrfamilienhäusern geführt hat. Diese Entwicklung wurde zusätzlich verstärkt durch günstige Bedingungen auf dem Kapitalmarkt. Bedingt durch eine Vielzahl von Bauvorhaben und die teilweise stark verdichtete Bauweise, wurde eine Diskussion über die weitere Entwicklung im Bereich der Stadtplanung ausgelöst. Diese wurde zusätzlich negativ beeinflusst durch Fehlentwicklungen v.a. im innenstadtnahen Bereich. Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, keine weiteren größeren Mehrfamilienhäuser mehr zuzulassen und zukünftig den Schwerpunkt auf die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zu legen.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis die Verwaltung beauftragt, vorausschauend die Bereiche der Stadt zu ermitteln, an denen der Bau von Mehrfamilienhäusern möglich ist. Eine Untersuchung im Stadtteil Picard innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“, wirksam seit dem 16.08.1980, hat als Ergebnis eine solche Fläche festgestellt.

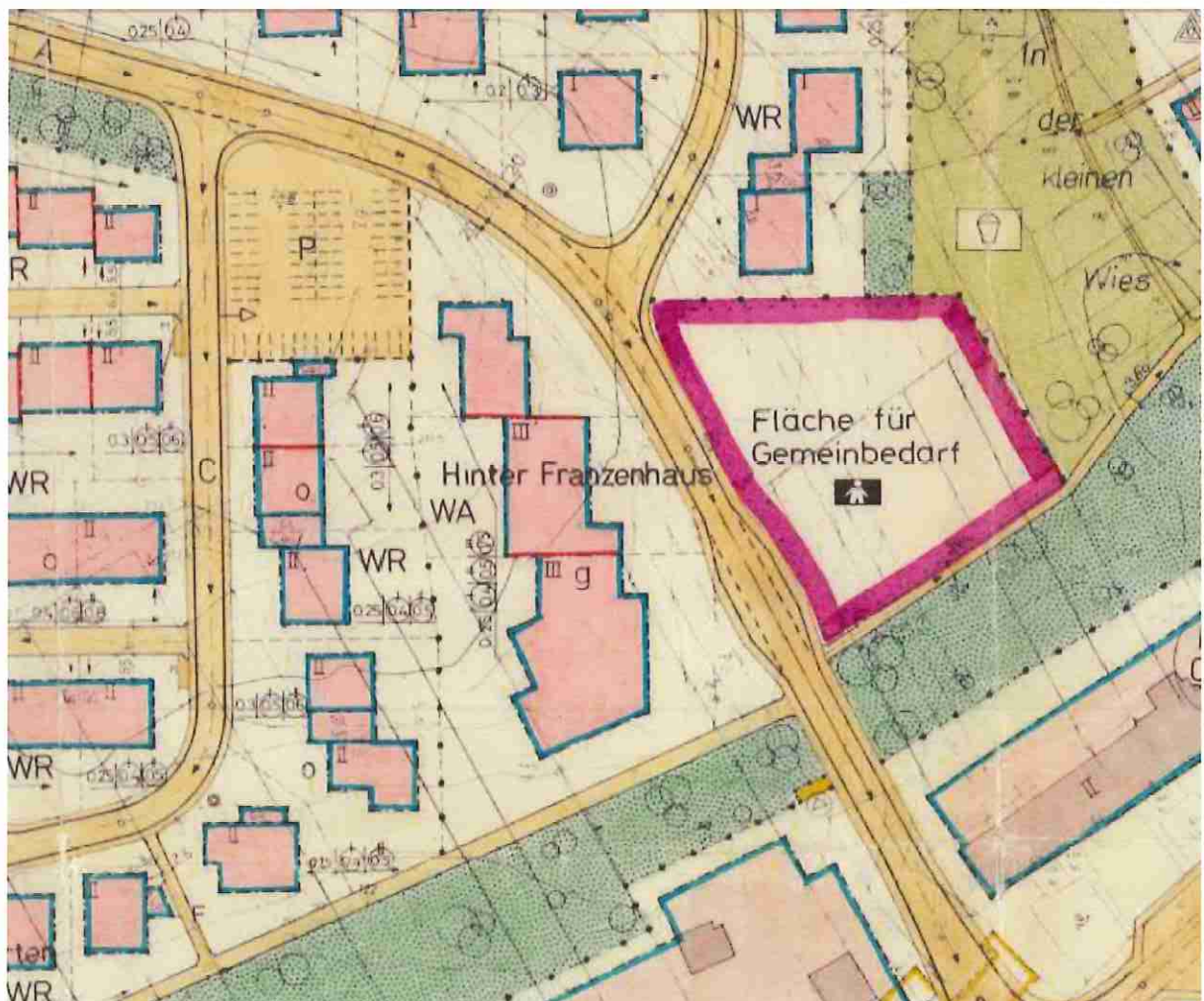


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr.1“



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Luftbild (Mai 2016), zora

Der Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und max. zwei Wohneinheiten (Familienheimen) fest. Nur ein kleiner Teilbereich an der Straße „Auf der Dellt“ gegenüber der städtischen Kindertagesstätte Picard ist als allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) mit drei Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen eine recht massive Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu. Während der Planaufstellung Ende der 1970er Jahre war dieser Bereich als „kleines“ Nahversorgungszentrum geplant. Diese Pläne wurden jedoch nicht realisiert und aus heutiger Sicht ist das Nahversorgungszentrum nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Auf der nördlich gelegenen Parzelle wurde nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ein Mehrfamilienhaus errichtet. Der übrige Teil der Fläche ist unbebaut und stellt sich in der Örtlichkeit als Wiese dar. Nur entlang der Straße befinden sich einige Sträucher und Bäume.



Foto 1: Blick nach Westen in das Plangebiet



Foto 2: Blick nach Norden (entlang der Straße „Auf der Dellt“)



Foto 3: Blick nach Süden (entlang der Straße)



Foto 4: Blick ins Plangebiet (nach Nordwesten)



Foto 5: Blick nach Westen (entlang des Fußweges)



Foto 6: Ansicht des nördl. angrenzenden Mehrfamilienhauses

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Bereich nach dem Willen des Stadtrates neu zu ordnen und anstelle von Mehrfamilienhäusern den Bau von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ steht allgemein unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige

Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.11.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. In diesem „beschleunigten Verfahren“ können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird

- a) von insgesamt weniger als 20.000 m²
- b) 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 4744 m². Der Bebauungsplan dient „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“, also der Überplanung von Bereichen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

In der Sitzung des Stadtrates am 16.11.2017 wurden neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt, auf deren Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2

BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2017. Diese hatten die Gelegenheit eine Stellungnahme bis einschließlich 26.01.2018 abzugeben. Neben Hinweisen der Versorgungsträger wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

In der Zeit vom 14.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 fand die öffentliche Auslegung der Entwürfe statt.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil des Entwurfes zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4744 m² und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Saarlouiser Stadtteils Picard. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 591 und 592 in der Gemarkung Picard, Flur 13. Beide Parzellen befinden sich in Privatbesitz.

Begrenzt wird die Fläche durch die Grenze zum Flurstück 590 und die darauf befindliche Giebelwand im Norden, die Straße „Auf der Dellt“ im Osten, der vorhandene Fußweg (Parz. Nr. 593) im Süden und die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung der Straße „Hinter Franzenhaus“ im Westen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der angefügten Planzeichnung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine ebene, hochgelegene Fläche, die zur Straße „Auf der Dellt“ eine ca. 2,0 m hohe Böschung ausbildet.

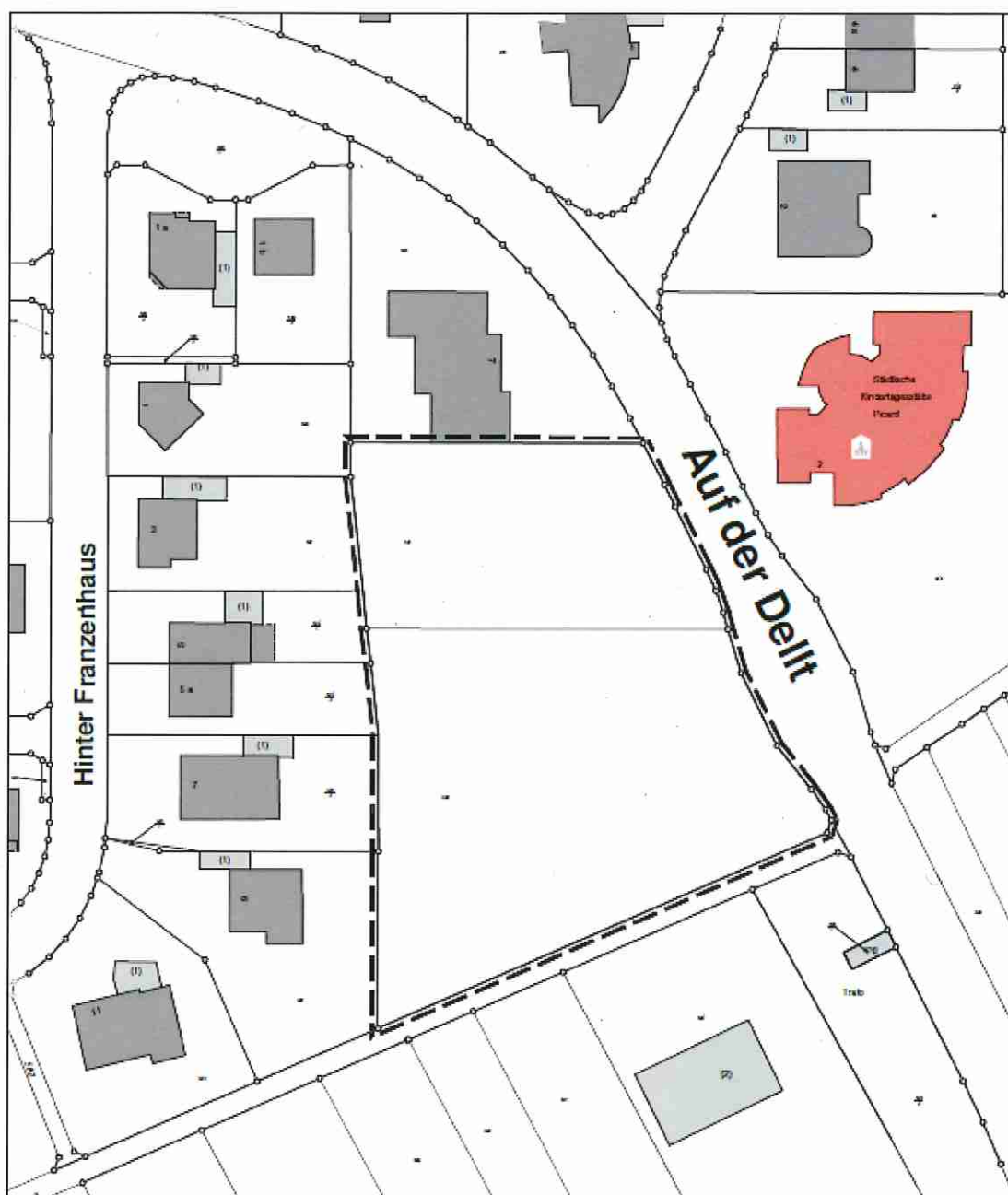


Abb. 3: Abgrenzung Geltungsbereich

4.2 Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich in der Örtlichkeit als Wiese dar. Die umgebende Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ geprägt. Dieser setzt, bis auf das gebaute Mehrfamilienhaus, überwiegend ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO mit zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise fest. Im Osten befindet sich in einer Fläche für Gemeinbedarf die städtische Kindertagesstätte Picard und nach Süden schließt sich der Bereich der Altbebauung entlang der Dorfstraße an. Dieser ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Als trennendes Element zwischen den Nutzungen dienen der bestehende Fußweg und das Grünvolumen der langen Hausgärten entlang der Dorfstraße, das als private Grünfläche festgesetzt ist. Dort befindet sich eine Scheune, die jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.



Foto 7: südl. angrenzendes Grundstück mit landwirtschaftl. Scheune

5. NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

5.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes "Sand" (197.31), der zur übergeordneten Einheit "Mittleres Saartal" (197) gehört. Der Naturraum präsentiert sich als klimatisch begünstigte, hügelig-flachwellige Ackerebene, welche im Lee der scharf aufragenden, bewaldeten Landstufe des Saar-Nied-Gaues im Westen liegt und im Osten mit waldbedeckter Kante zum Saarlouis-Dillinger Saartal abfällt.

5.2 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von den Ablagerungen des mittleren Buntsandsteins aufgebaut. Dieser besteht aus Sandsteinen unterschiedlicher Körnigkeit, in die Gerölle eingestreut oder gar Konglomeratbänke eingeschaltet sind.

Der im Plangebiet anstehende mittlere Buntsandstein besitzt ein hohes Wasserleitvermögen. Aufgrund seiner Porosität und Klüftigkeit erfüllt er die Funktion des Hauptgrundwasserleiters des Saarlandes.

Leitböden über den o.g. Gesteinen sind Kolluvisole. Diese bestehen aus umgelagertem Bodenmaterial, hier aus vorwiegend sandigen Abschwemmmassen. Als Bodenart tritt lehmiger bis schluffiger Sand, teilweise mit schwachem bis mittlerem Kiesanteil, auf.

5.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist Bestandteil eines weitgehend unbelasteten Siedungsklimatops mit einer lockeren Bebauung und hohem Grünflächenanteil. Aufgrund der Kleinflächigkeit der innerörtlichen Grünfläche sowie der unbelasteten klimaökolo-

gischen Situation im Umfeld besitzt das Plangebiet keine nennenswerte klima-ökologische Bedeutung.

5.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Im Plangebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer.

5.5 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Plangebiet sind als potenziell natürliche Vegetation saure Buchenwälder zu erwarten.

Schutzwürdige Biotope gemäß § 22 des Saarländischen Naturschutzgesetzes kommen keine im Bereich des Plangebietes vor.

5.6 Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich gestaltet.

Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit als Wiese dar. Entlang der Straße „Auf der Dellt“ befindet sich ein ca. 2,0 m hohe Böschung, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.

Im Hinblick auf Erholungsaspekte erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen.

5.6 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt.

6. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

6.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

6.1.1 LEP-Siedlung

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

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

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

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

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Stadtteil Picard in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Trier) – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Dabei bleiben bei der Wohnungsbedarfsrechnung Baulücken außer Ansatz, die in Bebauungsplänen liegen, welche sich im Ortskern befinden und die der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine deutliche Reduzierung der bislang möglichen Zahl an Wohneinheiten. Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes stand bei einer Fläche von 4744 m², einer GRZ von 0,25 und drei Vollgeschossen ein erhebliches Bauvolumen zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wird auf eine detaillierte Wohnungsbedarfsberechnung verzichtet.

6.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Zusätzlich ist der Bereich mit einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Diese Ausweisung ist großflächig und umfasst neben dem Plangebiet weite Teile links der Saar, siehe Ausschnitt aus dem LEP-Umwelt.

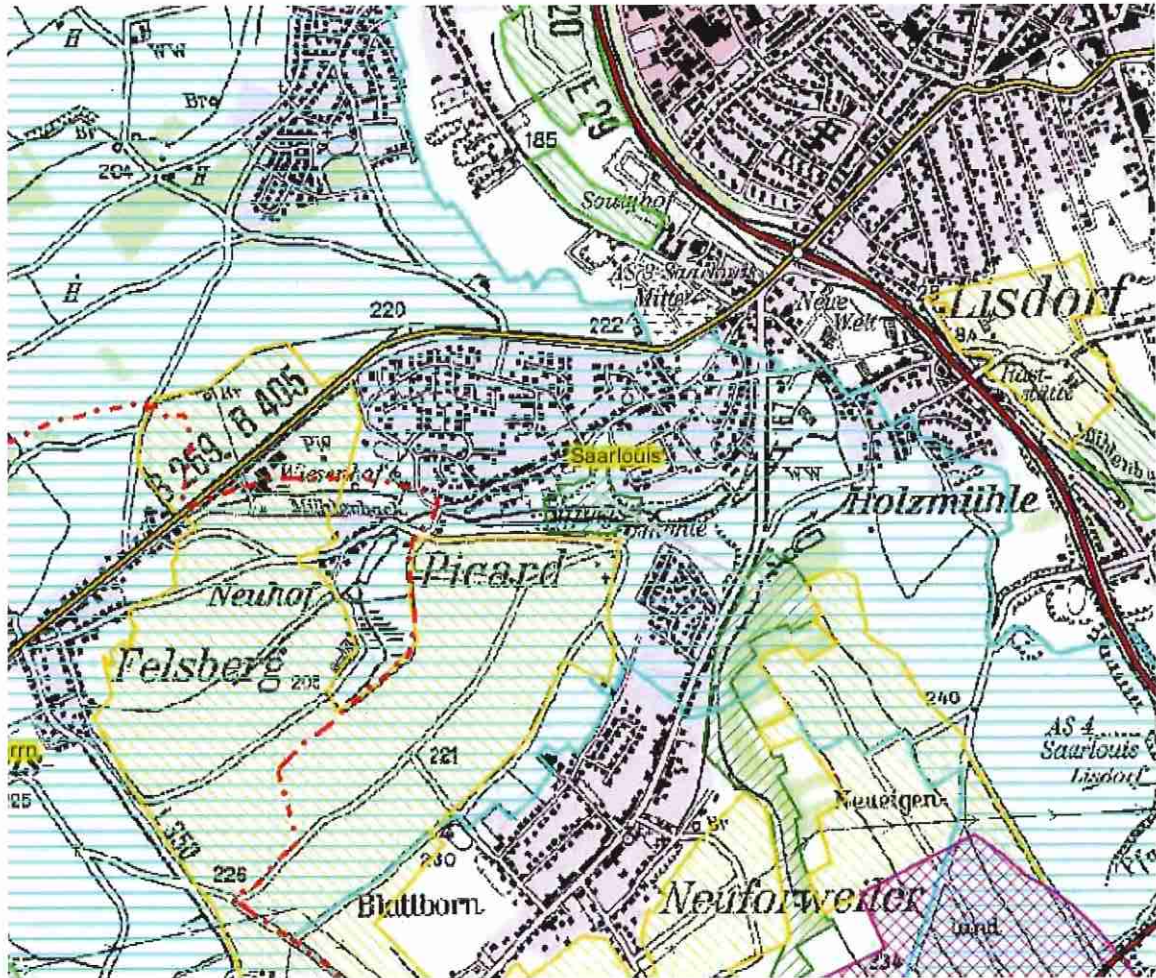


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt

Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In diesen Vorranggebieten ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung zu schützen. Die geplante Wohnbebauung steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

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

6.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan stimmt somit mit den geplanten Festsetzungen überein. Eine Änderung bzw. Berichtigung ist nicht erforderlich.

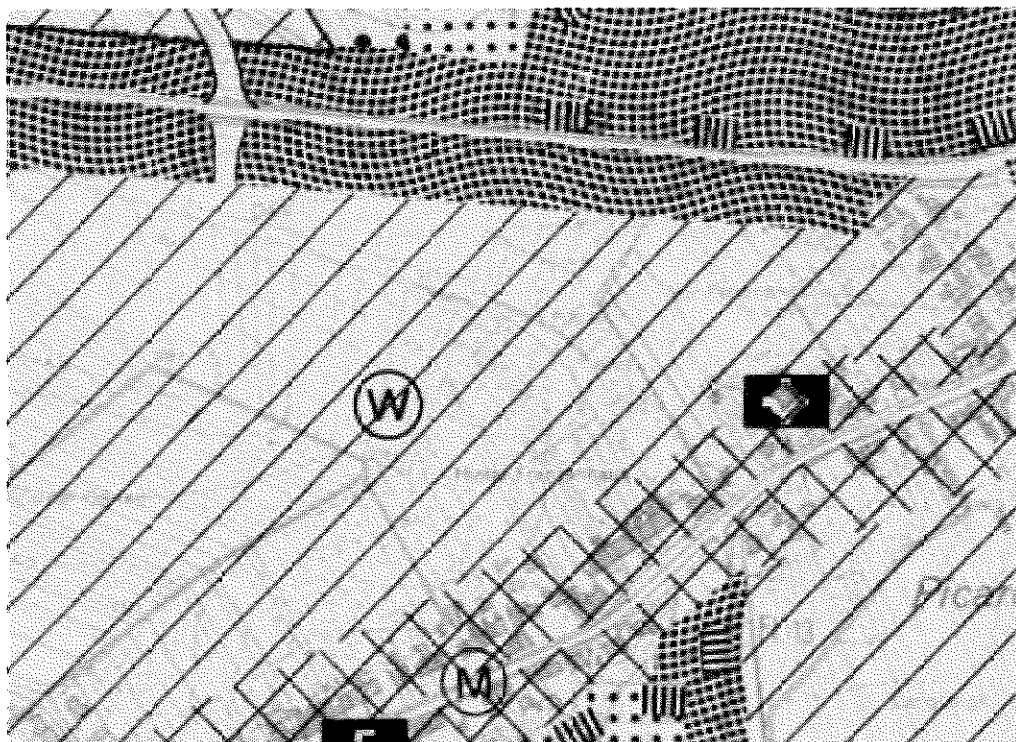


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1987

6.3 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Unabhängig von dieser gesetzlichen Bestimmung ist bei der zukünftigen Bebauung der Flächen die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis zu beachten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze der Stadtwerke Saarlouis gesichert.

Eine Anbindung des Gebietes an das Netz der Deutschen Telekom sowie der Kabel Deutschland GmbH ist möglich. Entsprechende Festsetzungen zur Versorgung des Gebietes sind nicht erforderlich.

Entwässerungssystem

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Saarländischen Wassergesetzes vom 30. Juli 2004 zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet ist über das bestehende Trennsystem zu entwässern, d.h. die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann durch Anschluss an den entsprechenden Regenwasserkanal erfolgen. Das gesammelte Niederschlagswasser wird in den Taffingsweiher geleitet. Um das Trennsystem bei Starkregenereignissen zu entlasten, ist eine Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken notwendig. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, als Brauchwasser genutzt und somit also nur mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird. Durch diese Regelungen sind die Anforderungen des § 49a SWG erfüllt.

Durch die Vorhaltung einer Zisterne und die damit verbundene Brauchwassernutzung, wird ein Teil des Niederschlagswassers im Rahmen einer Gartenbewässerung, wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

7.1 Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 8“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von sechs freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und einem kleineren Mehrfamilienhaus geschaffen.

Das bestehende Mehrfamilienhaus, das sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, hat gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes, auf der südlichen Grundstücksgrenze eine Giebelwand, die zum Anbau vorgesehen ist. Aus diesem Grund ist die Errichtung eines weiteren, jedoch deutlich kleineren, Mehrfamilienhauses vorgesehen. Als Anpassung an das Geländeprofil ist eine Höhenstaffelung geplant. Die Zahl der Vollgeschosse wird von drei auf zwei reduziert.

Die verbleibende Fläche hat eine Größe von ca. 3.000 m² und lässt sich in sechs Grundstücke mit einer Größe von ca. 500 m² aufteilen. In diesem Bereich ist die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit max. zwei Wohneinheiten geplant. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, die am Ende eine Wendemöglichkeit vorsieht. Mit einem Müllfahrzeug ist diese Mischfläche jedoch nicht befahrbar. Aus diesem Grund ist ein Mülltonnensammelplatz an der Straße „Auf der Dellt“ vorgesehen. Bei der Planung wurde auf eine günstige Südorientierung der Gärten geachtet.

Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen, in Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“

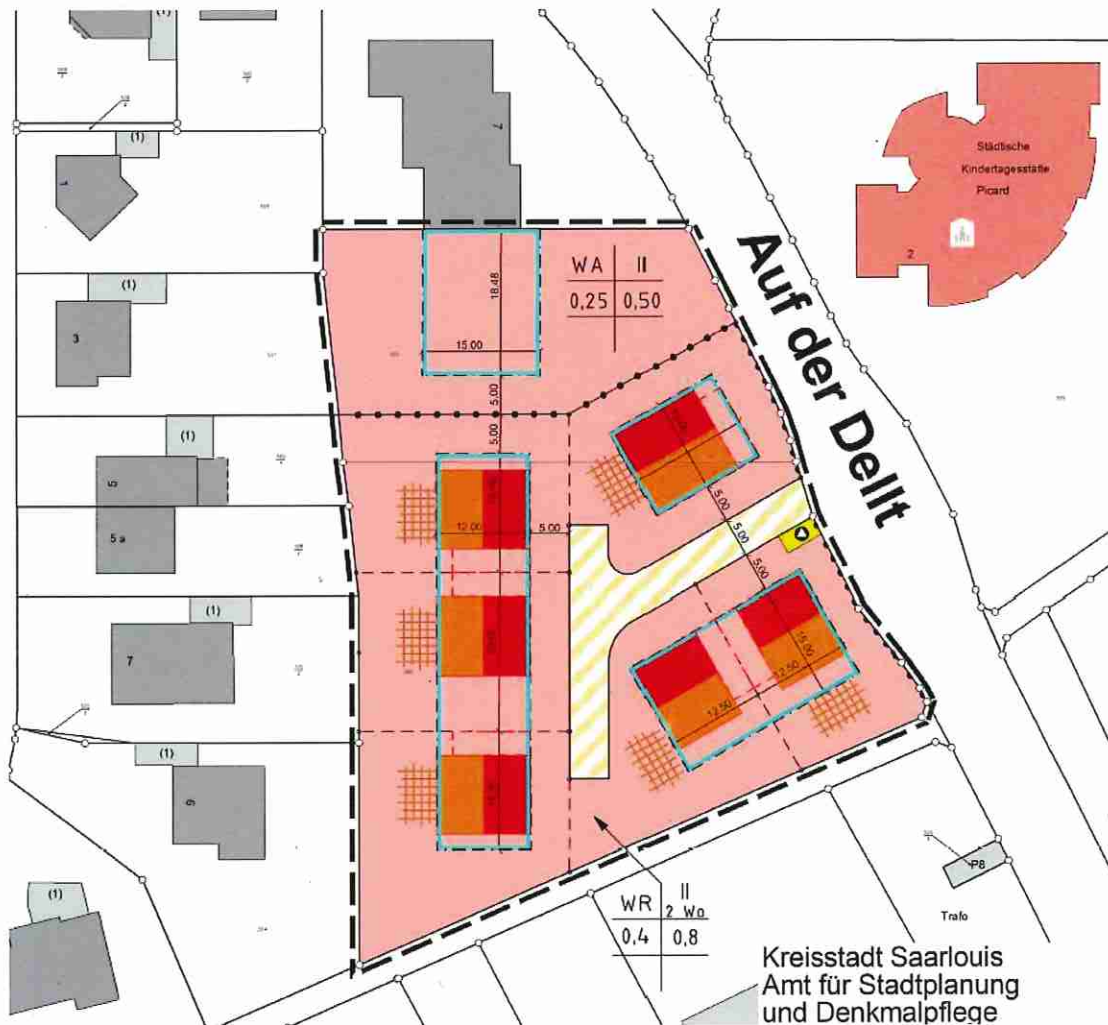


Abb. 6: Planzeichnung mit Gestaltungsvorschlag

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zwei Bereiche unterschieden:

- *Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (siehe Plan)*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 bezeichneten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Be-

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

- *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe Plan)*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Erklärung/Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung das Ziel, den Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zumindest zu einem Teil zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO sowie eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Somit fügen sich die geplanten Festsetzungen in die Umgebung ein.

Für die auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen ist, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, kein geeigneter Standort vorhanden. Diese können jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet problemlos errichtet werden.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung

- *WR: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse*
- *WA: GRZ 0,25, GFZ 0,5, II Vollgeschosse*

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Erklärung/Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

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. 5 LBO:

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

Die städtebauliche Zielvorstellung der Kreisstadt ist eine Baustruktur, die sich nahtlos in die bauliche Umgebung einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen hat man sich bei den Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ orientiert.

Für den Bereich des WA wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Es erfolgt somit eine Reduzierung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um ein Vollgeschoss.

Innerhalb des südlichen Teils des Plangebietes, also im reinen Wohngebiet, wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im WA beträgt die GRZ hingegen 0,25 und die GFZ entsprechend 0,5. Ursache dieser unterschiedlichen Festsetzung ist die Grundstücksgröße. Diese ist im WR deutlich kleiner als im WA.

7.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls mit untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Maße überschritten werden darf.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen im vorderen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass dadurch in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Gärten entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen kann.

7.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nicht zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Flächen für Garagen und Carports können bei diesen Hausformen problemlos innerhalb der überbaubaren Baufläche untergebracht werden. Die Baufenster weisen eine ausreichende Größe auf.

Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können. Da Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, werden hierfür keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. In den rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksbereichen kann so ein zusammenhängendes Grünvolumen entstehen.

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RASSt 2006).

7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

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

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Gebietsstruktur erreicht werden. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität versehener Bereich, der die umliegende Bestandsbebauung sinn- und maßvoll ergänzt. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unweigerlich zu Problemen führen. Außerdem wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

7.2.6 Verkehrsflächen

Festsetzung

Der südliche Teil des Plangebiets wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVo Zeichen 325 und 326 Zone 7) erschlossen. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche mit einer Breite von 5,50 m.

Erklärung/Begründung

Durch die Festsetzungen der neu herzustellenden Straße als verkehrsberuhigte, niveaugleiche Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das dörfliche Leben zurückgegeben. Die Position des Rad- und Fußgängerverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr gestärkt, so dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen.

7.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Fläche für die Anlage eines Mülltonnensammelplatzes festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigte Mischfläche mit Wendemöglichkeit ausgebaut. Diese kann jedoch nicht durch ein Müllfahrzeug befahren werden. Für die Sammlung der Mülltonnen wird deshalb eine Fläche an der Straße „Auf der Dellt“ bereitgestellt.

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

Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Erklärung/Begründung

Mit der Festsetzung, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege auf den Baugrundstücken so auszuführen sind, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann, soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden.

Auch wenn gemäß § 13a BauGB in Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig gelten und nicht ausgeglichen werden müssen, sind dennoch die umweltrelevanten Belange in der Planung sachgerecht und so weit wie möglich zu berücksichtigen.

Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet trägt dazu bei, die Auswirkungen der Neubebauung auf den Wasserhaushalt zu mindern, indem dafür Sorge getragen wird, dass ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Außerdem werden die Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine Verminderung des Versiegelungsgrades minimiert. Deshalb wurde die o.g. Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

7.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

- Dachform und -neigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 28° und 35° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei

sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. Auch Gründächer (Dachbegrünungen) sind zulässig.

- Einfriedungen

Im Vorgartenbereich, also entlang der öffentlichen Erschließung, sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und geschlossene Einfriedungen bis max. 0,60 m zulässig. Gleiches gilt für Einfriedungen entlang der Haupterschließungsstraße „Auf der Dellt“.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern oder blickdichte Elemente) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Offene Einfriedungen hingegen, wie Stabmattenzäune (ohne blickdichte Streifen), sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Erklärung/Begründung

Dachform bzw. -neigung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen. Aus diesem Grund werden die gestalterischen Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ übernommen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung des Plangebietes nahtlos in die umgebende Bebauung einfügt.

Für die Hauptgebäude innerhalb des Baugebietes wird festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Der Bebauungsplan „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ lässt für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser neben dem Satteldach auch andere Dachformen zu. Aus städtebaulichen Gründen besteht deshalb keine Notwendigkeit auch die Dachform einzuschränken. Die Begrenzung, für den Hauptbaukörper nur geneigte Dächer (Dachneigung zwischen 28° und 35°) zugelassen, wird deshalb als ausreichend angesehen.

Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und da sie im Umfeld des Plangebietes schon in unterschiedlicher Art vorhanden sind, ist es geboten, für Garagen und Nebenanlagen die Dachform freizustellen.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit bzw. bei Metalleindeckungen die jeweils materialtypischen Farben.

Einfriedung

Aufgrund der Produktvielfalt kommt es häufig zu Unsicherheiten bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen. Eine eindeutige Regelung ist deshalb sinnvoll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“, Änderung Nr. 1 wurden bereits Festsetzungen bezüglich der Höhe und Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Bei der vorliegenden Änderung werden diese Werte für geschlossene Einfriedungen, aus Gründen der Einheitlichkeit, übernommen. Heute besteht jedoch oft der Wunsch nach höheren Einfriedungen. Diese sind, gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung, als offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,0

m entlang der seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Eine Ausnahme bilden Einfriedungen entlang der Haupterschließungsstraße „Auf der Dellt“.

7.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Festsetzung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Erklärung/Begründung

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hin-

aus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

7.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

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

Erklärung/Begründung

Durch diese Festsetzung wird der Regenwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Dimensionierung des Regenwasserkanals. Außerdem wird erreicht, dass zumindest ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

7.4 Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Arten ist der Pflanzliste zu entnehmen.

6. 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.
7. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
8. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
9. Die Entwässerungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.
10. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar entfernt werden.

8. ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Saarlouis-Picard. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, aber auch ein kleineres Mehrfamilienhaus vorgesehen, so dass ein Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen wird. Der Bereich des reinen Wohngebietes fügt sich nahtlos in die bestehende Bebauung ein.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei der geringen Zahl neuer Baugrundstücke bzw. Wohneinheiten auf den Anliegerverkehr beschränkt, so dass auch hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Mit der Schaffung von Wohngrundstücken wird das Ziel einer Deckung zumindest eines Teiles des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung von Picard verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen, ohne die Folgen des demographischen Wandels außer Acht zu lassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Dellt“ aus dem Jahr 1980 ist eine Bebauung des Plangebietes vorgesehen. Die zusätzlichen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen sind gering. Mit der Umsetzung der Planungsabsichten ist eine wirtschaftlichere Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen verbunden. Es wird somit eine sinnvolle Nachverdichtung erreicht.

Im Vergleich zur Nutzung einer im Außenbereich gelegenen Fläche werden in erheblichem Umfang Kosten eingespart.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

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

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, vor allem die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Dellt, Änderung Nr. 1“ wurden übernommen, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf die Umwelt

Flächenbilanz

Das Plangebiet ist aktuell noch unversiegelt. Nach Realisierung der Planung können von der etwa 4.744 m² umfassenden Gesamtfläche maximal 1.744 m² (inkl. Straßenfläche) versiegelt sein.

Boden/Fläche

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen, wie z.B. als mechanischer Filter, physiko-chemischer Puffer (durch Bindung von Schadstoffen) und Stoffumsetzer durch biologische Prozesse für eindringende Schadstoffe. Weiterhin stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für bestimmte pflanzliche und tierische Organismen.

Diese Funktionen werden durch Versiegelung herabgesetzt bzw. unterbunden.

Um einen weitgehend schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden zu erreichen wird die zulässige Versiegelung über die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl minimiert. Weiterhin wird eine vollständige Versiegelung der Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege untersagt.

Außerdem ist eine Bebauung innerhalb einer Ortslage einem Flächenverbrauch im Außenbereich vorzuziehen.

Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, was zu einer Reduktion der Grund-

wasserneubildung führt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was u.U. die Kanalisation überlasten kann.

Um die Auswirkungen auf das Naturgut Wasser zu reduzieren, muss daher primär der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden (s.o.). Auch hierdurch kann eine Entlastung des Schutzgutes Wasser erreicht werden. Es wird festgesetzt, dass zur Rückhaltung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen ist. Durch diese Maßnahme wird erreicht, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und als Brauchwasser genutzt wird bzw. mit zeitlicher Verzögerung der Kanalisation zugeführt wird.

Es ist vorgesehen, die neuen Wohngebiete an die bereits vorhandene Trennkantisation anzuschließen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Lufthygiene

Durch die geplante Bebauung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Die klimaökologische Bedeutung des Plangebiets ist allerdings nur gering. Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten. Durch die Neuversiegelung von Flächen muss jedoch mit kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet selbst gerechnet werden. So kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit und der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit sowie zur Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten durch Speicherung der eingestrahnten Sonnenenergie.

Auch hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist keine Verschlechterung zu erwarten. Durch die wenigen Baustellen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Anwohnerverkehrs, was ohne nennenswerte Auswirkungen bleibt.

Arten / Biotope

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung gehen Flächen verloren, die für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung sind, da diese bereits heute vollständig von baulichen Strukturen (Siedlungszusammenhang) umgeben sind.

Der Verlust von Lebensraum im Plangebiet kann im Rahmen der privaten Freiflächen bzw. durch die dort erfolgenden Pflanzmaßnahmen teilweise ausgeglichen werden. Ein vollständiger ökologischer Ausgleich ist im vorliegenden Planungsfall nicht erforderlich, da gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.“

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da die überbaubare Grundfläche eine Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Für

den Eingriff in die bestehenden Freiflächen in der Ortslage Picard ist daher kein Ausgleich erforderlich.

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionsituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten gering bleiben wird. Eine problemlose Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann. Sie dient somit einer verstärkten Nutzung/Auslastung bereits vorhandener Infrastruktur.

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 vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit den Stadtteil Picard sowie die Gesamtstadt Saarlouis.
- Geringer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz
- Geringe Neuversiegelung durch Nutzung innerörtlichen Flächenpotentials und damit verbunden der Möglichkeit zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen
- Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude im Bereich des reinen Wohngebietes wird sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen in engen Grenzen halten. Somit werden von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen.
- Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum, der attraktiven Lage und nicht zuletzt wegen der Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung stellt das Plangebiet für die bauliche Entwicklung von Picard einen sehr geeigneten Standort dar.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Es sind bisher keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

Fazit

Die Argumente für die Realisierung überwiegen eindeutig.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung:	m²	%
Fläche des Geltungsbereiches	4.744	100
Wohnbaufläche:		
<ul style="list-style-type: none"> • im Allgemeinen Wohngebiet davon überbaubare Fläche 	1063 277	22,5
<ul style="list-style-type: none"> • im Reinen Wohngebiet davon überbaubare Fläche 	3370 1156	71,0
Straßenfläche	311	6,5

09. April 2018

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis



(Peter Demmer)