

## KREISSTADT SAARLOUIS, STADTTEIL RODEN

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WOHNBEBAUUNG „IN DER GROSSGASS“

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB**
- **Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB sowie zur frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 19.12.2022 bis 03.02.2023 statt. Im Anschreiben vom 07.12.2022 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen.

Parallel hierzu fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. BürgerInnen haben sich zur vorliegenden Planung ebenfalls geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 20.02.2024

<p><b>1 AMPRION GMBH</b> Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund</p> <p><u>Schreiben vom 08.12.2022</u></p> <p>„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>2 BERGAMT SAARBRÜCKEN</b> Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>3 BUND SAARLAND E.V. HAUS DER UMWELT</b> Evangelisch-Kirch-Straße 8 66111 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>4 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR INFRA I 3</b> Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p><u>Schreiben vom 08.12.2022</u></p> <p>„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p><b>5 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZITÄT, GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND EISENBAHNEN</b>  Fehrbelliner Platz 3  10707 Berlin</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>6 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZITÄT, GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND EISENBAHNEN</b>  Postfach 10 04 43  66004 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>7 CREOS DEUTSCHLAND GMBH PLANAUSKUNFT</b>  Am Zunderbaum 9  66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 09.12.2022</u></p> <p>„die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen.  Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)</li> <li>· Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)</li> <li>· Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)</li> <li>· Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)</li> <li>· Villeroy &amp; Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)</li> </ul> <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>8 CSG GMBH</b>  Saalburgallee 19</p>	

<p>60385 Frankfurt</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>9 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH PTI 11 SAARBRÜCKEN</b> Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 08.12.2022</u></p> <p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.</p> <p>Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte,</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> <li>- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.</li> </ul> <p>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.“</p>	
<p><b>10 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH RICHTFUNK-TRASSENAUSKUNFT</b> Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth</p> <p><u>Schreiben vom 16.01.2023</u></p> <p>„vielen Dank für die Beteiligung. Am östlichen Rand des gekennzeichneten Bereichs verläuft eine unserer Richtfunkstrecken. Ich habe die Datei Trassenschutz_Report angehängt, diese enthält die Geodaten der Richtfunkstrecke. Bitte beachten sie die aufgeführte Richtfunkstrecke bei ihren Planungen. Sollten ihr Planungen Gebäude oder ähnliches enthalten, die in ihrer Gesamthöhe 35m unterschreiten, bestehen von unserer Seite keine Einwände, da unsere Richtfunkstrecke oberhalb des Planungssektors verläuft.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH. Da die Gebäude innerhalb des Plangebietes in ihrer Gesamthöhe 35 m unterschreiten, bestehen seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH jedoch keine Einwände. Ein entsprechender Hinweis soll vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da Kräne etc. dennoch die Höhe beeinträchtigen könnten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom</p>

	Technik GmbH. Die Richtfunkstrecke verläuft oberhalb eines Planungssektors von 35 m.“
<p><b>11 ENERGIS SERVICE ZENTRUM</b> Walter-Bloch-Str. 2 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>12 ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH</b> Postfach 102811 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 16.12.2022</u></p> <p>„im angezeigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreiben wir derzeit keine Versorgungsanlagen. Es bestehen somit keine Einwände gegen die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans. Die zuständigen Betreiber für die Gewerke Strom und Gas sind in diesem Bereich die Netzwerke Saarlouis GmbH und für Wasser die Stadtwerke Saarlouis GmbH. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Iwan Lorenzen gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>13 ERICSSON SERVICES GMBH CONTRACT HANDLING GROUP</b> Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p> <p><u>Schreiben vom 07.12.2022</u></p> <p>„Die Firma Ericsson hat bezüglich des Standortes Ihrer Planung / Baumaßnahme und den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen in Bezug auf ihr Richtfunknetz keine Einwände, insofern die Baumaßnahme nicht vor dem 31.12.23 fertiggestellt werden soll. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Wenn sich Ihre Anfrage auf einen bestehenden Vorgang bezieht oder die Realisierung Ihres Vorhabens vor dem Stichtag 31.12.23 liegt, senden Sie Ihre Anfrage bitte erneut an das Postfach</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>bauleitplanung@ericsson.com und nehmen das Schlüsselwort „Nachfrage“ in die Betreffzeile Ihrer E-Mail mit auf.“</p>	
<p><b>14 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR - ABFALL -</b> Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 12.12.2022</u></p> <p>„zu der o. g. Maßnahme werden seitens des EVS – Geschäftsbereich Abfallwirtschaft – keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht. Wir bitten jedoch, bei der weiteren Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Seitens des EVS Entsorgungsverband Saar – Abfall – bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Der vorgebrachte Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Der EVS Entsorgungsverband Saar, Abfallwirtschaft bittet, bei Planungen die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, zu beachten.“</p>
<p><b>15 EVS-SAB GMBH - ABWASSER -</b> Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 09.12.2022</u></p> <p>„in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS.</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>		
<p><b>16 EV. KIRCHENGEMEINDE</b> Kaiser-Friedrich-Ring 46 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>17 FOG FRAULAUTERNER ORTSINTERESSENGEMEINSCHAFT F. HANDEL, HANDWERK U. GEWERBE E.V. GUISEPPE SCHILLACI</b> Saarbrücker Straße 134 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>18 GEMEINDE ENSDORF HERRN BÜRGERMEISTER</b> Provinzialstraße 101a 66806 Ensdorf</p> <p><u>Schreiben vom 09.12.2022</u></p> <p>„in der oben genannten Angelegenheit bestehen seitens der Gemeinde Ensdorf keine Anregungen oder Bedenken.“</p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>19 GEMEINDE SAARWELLINGEN HERRN BÜRGERMEISTER</b> Schlossplatz 1 66793 Saarwellingen</p> <p><u>Schreiben vom 12.12.2022</u></p> <p>„seitens der Gemeinde Saarwellingen bestehen gegen die beabsichtigte und im Betreff näher bezeichnete Bauleitplanung keine Bedenken.“</p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>20 GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS GMBH</b> Lothringer Straße 13 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>21 HANDWERKSKAMMER</b></p>		



<p><b>DES SAARLANDES</b> Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>22 HAUS &amp; GRUND SAARLOUIS E.V.</b> Pavillonstraße 12 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>23 IFBV INTERESSENGEMEINSCHAFT FRAULAUTERNER BÜRGER UND VEREINE E.V. VORSITZENDER NORBERT ZECH</b> An der Saar 6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>24 IHK SAARLAND</b> Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 30.01.2023</u></p> <p>„durch die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Zu dieser Planung nehmen wir aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme</b> Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches bis an die Ritschstraße reicht. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine genehmigte und etablierte gewerbliche Nutzung. Wir weisen deshalb darauf hin, dass in dem vorliegenden Planungsfall (heranrückende Wohnnutzung an einen bestehenden Gewerbebetrieb) der Grundsatz der Priorität bereits bestehender Nutzungsrechte zu beachten ist. Danach muss bei der Planung neuer Nutzungsrechte auf die bestehenden Rücksicht genommen werden. Nach dem hieraus resultierenden „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ ist in einem dem Wohnen dienenden Gebiet, das in der Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes entsteht, eine „plangebundene Vorbelastung“ hinzunehmen. Auf diese plangebundene Vorbelastung müssen</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>1. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme</b></p> <p>Die IHK weist in ihrer Stellungnahme daraufhin, dass in dem vorliegenden Planungsvorhaben (heranrückende Wohnnutzung an einen bestehenden Gewerbebetrieb) der Grundsatz der Priorität bereits bestehender Nutzungsrechte zu beachten ist. Diesbezüglich nimmt der TÜV Saarland als zuständiger Lärmgutachter wie folgt Stellung:</p> <p>„Bei dem geplanten WA handelt es sich nicht um eine weiter heranrückende Wohnbebauung, wenn an der bestehenden, in gleicher Entfernung von den Betrieben gelegenen</p>

die Bauherren im neuen Wohngebiet ausdrücklich und unmissverständlich hingewiesen werden. Denn mit der Errichtung der Gebäude ist von einer die Tatsache respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe einer potenziellen Belastungsquelle ansiedeln, auszugehen. Nachträgliche Veränderungen einer bestehenden Immissionsschutzsituation begründen eine Pflicht zur Rücksichtnahme vorwiegend für den, der sie vornimmt (im vorliegenden Fall also für die neue Wohnbebauung). Eine besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebotes und eine zulässige Bestimmung des Eigentumsinhaltes findet man auch in § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Diese Planungsnorm soll ebenso wie § 50 BImSchG gewährleisten, Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zu zuordnen, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Ist die vorgesehene Grundstücksnutzung für Wohnbebauung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch einen vorhandenen Gewerbebetrieb mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, so führt das nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen, der Immissionen verursacht, sondern nach § 15 Baunutzungsverordnung auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt. Damit die Duldungspflicht eindeutig, unmissverständlich und vor allem dauerhaft dokumentiert ist, sollte sie für die Grundstücke innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

## **2. Entwicklungspotenziale für das Gewerbegebiet berücksichtigen**

Bei der Beurteilung der Immissionsschutzproblematik darf die betroffene Gewerbenutzung nicht allein in ihrer aktuellen Nutzungsstruktur und Nutzungsausdehnung betrachtet werden (wie es im vorhandenen Lärmgutachten geschehen ist). Es muss vielmehr gebührend berücksichtigt und gewährleistet werden, dass auch Entwicklungen möglich sein müssen. Denn die gewerbliche Nutzung hat Anspruch darauf, dass nicht nur der derzeitige Bestand, sondern auch ein Interesse an einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer betrieblichen Entwicklung Berücksichtigung findet. Insofern ist es geboten, nicht nur auf die vorhandenen betrieblichen Nutzungen abzustellen, wie sie momentan vorherrschen und im Lärmgutachten geprüft wurden, sondern auch das Interesse des betroffenen Gewerbebetriebes nach Erweiterungen und Entwicklungen ist abwägungsbeachtlich.

## **3. Fazit**

Wegen der zweifelsfrei vorhandenen Immissionsschutzproblematik zwischen der neu geplanten Wohnnutzung und der bereits vorhandenen Gewerbenutzung müssen die Bauherren im

Wohnbebauung ebenfalls die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten gelten. In diesem Fall ergibt sich durch das geplante WA keine weitergehende Einschränkung der benachbarten Betriebe.“

(Quelle: SGS-TÜV Saar GmbH)

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten vom SGS-TÜV Saar GmbH erstellt. Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von den ermittelten Beurteilungspegeln (werden) an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind geringere Geräuschemissionen zu erwarten als den in der Berechnung berücksichtigten Immissionsorten.

Die zulässigen Spitzenpegel (werden) ebenfalls eingehalten.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist eine noch weiter gehende Unterschreitung der zulässigen Spitzenpegel zu erwarten.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass““ im Stadtteil Roden der Kreisstadt Saarlouis einwirkenden Geräuschemissionen durch angrenzendes Gewerbe; SGS-TÜV Saar GmbH; Stand: 12.08.2022)

Darüber hinaus hat auch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als zuständige Fachbehörde keine Bedenken zum Thema Immissionsschutz geäußert.

## **2. Entwicklungspotenziale für das Gewerbegebiet berücksichtigen**

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) als zuständige Fachbehörde hat keine Bedenken zum Thema Immissionsschutz und zum schalltechnischen Gutachten generell geäußert.

Gemäß Stellungnahme des LUA wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Planvorhabens mit der Nachbarbebauung durch die gutachtliche Stellungnahme der SGS TÜV Saar GmbH vom 29.11.2022 – Auftrag Nr.: 5671004 nachgewiesen. Besondere Auflagen oder Hinweise werden von Seiten des LUA nicht gemacht.

Was die Erweiterungsoptionen der gewerblichen Bebauung angeht, so wird auch hier auf die benachbarte Wohnbebauung hingewiesen.

## **3. Fazit**

Siehe die bereits unter Punkt 1 „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ und Punkt 2 „Entwicklungspotenziale für das Gewerbegebiet berücksichtigen“ dargelegten Anmerkungen.

<p>Wohngebiet über die daraus resultierende plangebundene Vorbelastung informiert werden, die eine Rücksichtnahme vorwiegend auch für die Wohnnutzung begründet.</p> <p>Es muss zudem (gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen) gewährleistet werden, dass sich der betroffene Gewerbebetrieb auch über den momentan vorhandenen Bestand hinaus weiter entwickeln kann. Denn der bloße Bestandsschutz reicht für einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht aus, auch Änderungen und Erweiterungen müssen hierfür weiterhin möglich sein“</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Einwände der IHK zurückzuweisen.</p>
<p><b>25 INEXIO INFORMATIONSTECHNOLOGIE UND TELEKOMMUNIKATION GMBH</b>  Am Saarlarm 1  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>26 KREISVERKEHRSBETRIEBE SAARLOUIS</b>  Oberförstereistraße 2  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>27 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ</b>  Don-Bosco-Straße 1  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 06.02.2023</u>  <u>AZ: 6101-0012#0011/Sto</u></p> <p>„der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass““ im Stadtteil Roden beschlossen. Der konkrete Planungsanlass für den Bebauungsplan ist die Absicht der Kreisstadt Saarlouis, Flächenreserven zu nutzen, um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung fortzuführen und eine sinnvolle Nachverdichtung im Stadtteil Roden umzusetzen. Auf diese Weise wird auch der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen nachgekommen. Im Rahmen des Vorhabens sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von ca. 30 Wohngebäuden entstehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Ellbachaue zudem öffentliche Grünflächen inkl. eines Fuß- und Radweges sowie eine Spielplatzfläche vorgesehen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

### **Natur- und Artenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größere Freifläche innerhalb der besiedelten Ortslage von Roden, die weitestgehend als Pferdekoppel mit Sandpaddocks, Freilaufführanlage Futterraufen, Tränken u. a. Infrastruktur für eine Pferdepension genutzt wird.

Die sich nördlich anschließende Eilbachaue wird gemäß der vorliegenden Planung als Grünfläche festgesetzt.

Eine ca. 0,3 ha große Grünlandfläche wird seitens des Gutachters als FFH-Lebensraumtyp 6510 in Erhaltungszustand B bewertet, jedoch aufgrund verschiedener Störfaktoren nicht als geschützter Biotop klassifiziert. Als Ausgleich für diesen Verlust sollte eine adäquate Ersatzfläche geschaffen werden.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass ein Umweltbericht erarbeitet wird, der detailliert erforderliche Kompensationsmaßnahmen vorsieht. Die bereits jetzt vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der artenschutzrechtlichen Überprüfung im Sinne des § 44 BNatSchG wurde im Uferbereich des Eilbachs der Nachweis einer erwachsenen Zauneidechse gemacht. Aufgrund dieses

### **Natur- und Artenschutz**

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich fertiggestellt.

Dieser ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 99.043 ÖWE und einen Funktionalausgleich für den Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha) erfordert.

Das entstehende ökologische Defizit sowie der Verlust der mageren Flachlandmähwiese wird dabei durch verschiedene Maßnahmen, in der

- Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil)
- Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56
- Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3

kompensiert.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

(Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“; ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken; Stand: 09.02.2024)

Im Uferbereich des Eilbachs wurde bei der artenschutzrechtlichen Überprüfung im Sinne des § 44 BNatSchG der Nachweis einer erwachsenen Zauneidechse gemacht. Im Rahmen der

Nachweises werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse in dem als Grünfläche festgesetzten Bereich entlang des Ellbaches durchgeführt.

Um einen Überblick über den Bestand und die reale Ausbreitung einer Population von Zauneidechsen zu gewinnen, sollten zu geeigneter Zeit weitergehende Untersuchungen durchgeführt werden.

Ansonsten werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG festgestellt. Gehölzrodungen und Baufeldfreistellungen sind nur nach den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig.

#### **Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Saarlouis-Roden". Eine formale Unterschutzstellung ist für die Schutzzone III jedoch bisher nicht erfolgt. Das Vorhaben bedarf von daher keiner diesbezüglichen Befreiung.

Der Grundwasserspiegel ist nach den uns vorliegenden Daten rechnerisch bei weniger als 5 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Erstellung des Umweltberichts wurden zwischenzeitlich weitergehende Untersuchungen durchgeführt.

Demnach ist „die Zauneidechse am Standort sicher durch die Beobachtung eines adulten Exemplars im Uferbereich des Ellbaches nachgewiesen. Diese Beobachtung und die Kontrol- lergenergebnisse der Expositionsplatten lassen den Schluss zu, dass die Art bzw. ihr Habitat zumindest auf der Höhe der Planungsfläche auf das weitgehend offene Ufer des Ellbaches beschränkt ist, wo offensichtlich alle notwendigen Habitatrequisiten inkl. Versteck- und Überwinterungsstrukturen sowie grabbare Eiablagelsubstrate vorhanden sind. Bei dem beobachteten Exemplar dürfte es sich quasi um einen Vorposten einer (vermutlich individuenschwachen) Population im Siedlungsrandbereich von Roden handeln.

Auch wenn die Planung daher vermutlich keinen direkten Lebensraumverlust vorbereitet, sind indirekte Wirkungen (z.B. durch anlagebedingte Beschattung, bauzeitliche Wirkungen) durchaus denkbar und erfordern entsprechende Maßnahmen.“

(Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“; ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken; Stand: 09.02.2024)

Die im Umweltbericht definierten Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse sowie habitatfördernde Maßnahmen werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG festgestellt.

Eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass Gehölzrodungen und Baufeldfreistellungen nur nach den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig sind, ist in dem Bebauungsplan bereits enthalten.

#### **Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Saarlouis-Roden". Dies wird inkl. der diesbezüglich zu beachtenden Vorgaben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.

Des Weiteren sollte in die Begründung aufgenommen werden, dass für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden darf, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können ggf. erforderliche Auflagen festgesetzt werden.

#### **Bodenschutz- und Geologie**

Die Überprüfung des Geltungsbereiches des o. g. BBPs mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes hat ergeben, dass dieser derzeit nicht im Kataster erfasst ist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

#### **Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**

Im Norden grenzt der Eillbach, ein Gewässer dritter Ordnung, an das Plangebiet. Der Eillbach wurde gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet. Hier ist gemäß § 76 (2) WHG ein Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) durch die Oberste Wasserbehörde festzulegen bzw. vorläufig zu sichern. Gemäß den uns vorliegenden Berechnungen befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Eillbaches (siehe Zeichnung; grüne Schraffur) Dies wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB übernommen und im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin teilweise innerhalb des Risikogebietes gemäß § 78 b) WHG des Eillbaches (blaue Schraffur), welches bei extremen Hochwasserereignissen überflutet

#### **Bodenschutz- und Geologie**

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes weist für das Plangebiet keinen Eintrag auf. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Hinweis auf die Informationspflicht bei Kenntnis von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen wird daher vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**

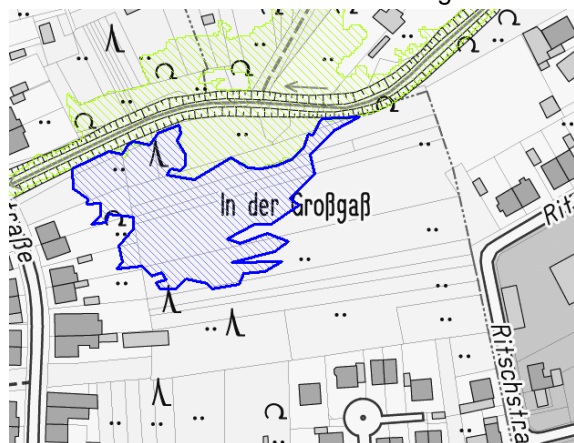
Der Eillbach, ein Gewässer dritter Ordnung, grenzt nördlich an das Plangebiet an.

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Eillbaches. Dies ist bereits nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB übernommen und im Bebauungsplan dargestellt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des Risikogebietes gemäß § 78 b) WHG des Eillbaches. Auch dies ist bereits nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

wird. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

Der Eillbach selbst liegt gemäß eingereicherter Unterlagen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aber gemäß § 56 (3) 1. a) SWG ist bis zu fünf Metern, gemessen von der Uferlinie, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten. Die an den Bachlauf angrenzenden



Darstellung faktisches ÜSG (grün) bzw. Risikogebiet (blau) des Eillbachs

### **Gewässerschutz**

Gemäß der vorgelegten Begründung muss aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Im Norden tangiert der Eillbach den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Strecke von fast 200 m. Daher wird empfohlen, im Planungsgebiet einen Regenwasserkanal anzulegen und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Eillbach einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim LUA zu beantragen.

### **Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Planvorhabens mit der Nachbarbebauung wurde durch die gutachtliche Stellungnahme der SGS TÜV Saar GmbH vom 29.11.2022 – Auftrag

übernommen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Der Gewässerrandstreifen soll gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Die bislang enthaltene Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird entsprechend ergänzt.

In der Planzeichnung ist der Gewässerrandstreifen bereits vollständig dargestellt. Hier kommt es nur teilweise zu einer Überlagerung mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

### **Gewässerschutz**

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt, im Planungsgebiet einen Regenwasserkanal anzulegen und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Eillbach einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim LUA zu beantragen. Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO wird entsprechend ergänzt.

### **Immissionsschutz**

Besondere Auflagen oder Hinweise werden von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nicht vorgebracht. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des

Nr.: 5671004 nachgewiesen. Besondere Auflagen oder Hinweise sind von hieraus nicht zu machen.

Abschließend ist zu erwähnen, dass bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darüber hinaus unsererseits keine weiteren Anforderungen gestellt werden.

Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung unseres Hauses erforderlich.“

Planvorhabens mit der Nachbarbebauung wurde durch die schalltechnische Untersuchung nachgewiesen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Ergebnisse des Umweltberichts in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten und die darin aufgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB wie folgt festzusetzen:

„Das entstehende ökologische Defizit von 99.043 ökologischen Werteinheiten sowie der Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha) wird durch nachfolgende Maßnahmen, in der

- Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil)
- Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56
- Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3

kompensiert.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

**Ausgleichsfläche 1: Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil):** Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland, das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt.



Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 1; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“ Stadtteil Roden



**Ausgleichsfläche 2 (Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56:** Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland (das die floristischen Voraussetzungen als FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand B erfüllt), ein sonnenexponierter, fruchtreicher, geschlossener Waldrand sowie ein strukturell diverser krautiger Waldsaum.



Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 2; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“ Stadtteil Roden

**Ausgleichsfläche 3 (Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3):** Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland und/oder Sandrasengesellschaften.



Abb: Entwicklungsziel/Maßnahmen Ausgleichsfläche 3; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“ Stadtteil Roden

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.“

Darüber hinaus beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis, wie dargelegt, die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB um die im Umweltbericht definierten Vermeidungsmaßnahmen wie folgt zu ergänzen:

„Gehölzschutz: Bei der baulichen Umsetzung ist mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass Bäume nicht

geschädigt werden. Falls erforderlich, sind Ausschachtungsarbeiten in Handarbeit durchzuführen, um den Wurzelbereich der Bäume zu sichern. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen. Im Übrigen sind bei der Ausführung die RAS-LP 4 und DIN 18 920 zu beachten.

**Bodenarbeiten:** Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind ggfs. vorhandene Oberböden abzutragen, zwischenzulagern und an den begrüntem Bereichen, nach Möglichkeit am gleichen Standort wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern.

**Nisthilfen:** Im Bereich des WR 1 und WR 3 sowie des WA sind je Gebäude mind. zwei Nisthilfen und im Bereich des WR 2 ist je Gebäude mind. eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Sofern im Bereich des WR 3 ein Mehrfamilienhaus errichtet wird, sind auf der Ebene des oberen Stockwerkes nach Möglichkeit unter Dach bzw. Fassadenüberständen insgesamt 3 x 5 Koloniekästen für den Haussperling zu errichten.

**Schutzbereich Ellbachaue:** Innerhalb der im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zum Schutz des Auenbereiches des Ellbaches alle Formen von baulichen Anlagen unzulässig. Der Auenbereich ist naturnah zu bewirtschaften.

**Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse und habitatfördernde Maßnahmen:** Im Vorfeld der Baufeldfreimachung und/oder von Bauarbeiten auf der Planungsfläche ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bauarbeiten gegenüber dem Uferbereich des Ellbaches zu sichern, um ein Einwandern von Tieren zu vermeiden (Gesamtlänge ca. 200 lfd. m). Zu bevorzugen sind überhängende Zaunmodelle, die ein Überklettern sicher ausschließen können. Falls die Bauarbeiten im Frühjahr beginnen, ist der Schutzzaun nach Möglichkeit bereits vor Beginn der Aktivitätszeit, d.h. je nach Witterung bereits Mitte bis Ende März aufzustellen. Eine Aufstellung innerhalb der Aktivitätsphase erfordert ein Absuchen des gesamten Baufeldes nach Tieren, die dann in den benachbarten Gewässeruferbereich verbracht werden müssen.

Unabhängig vom Zeitpunkt der Zaunaufstellung ist das gesamte Baufeld während der

maschinenintensiven Bauarbeiten systematisch und regelmäßig nach evtl. in das Baufeld eingedrungenen Individuen abzusuchen und gleichzeitig die Funktionalität des Schutzzaunes zu überprüfen.

In dem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Areal (Schutzbereich Ellbachaue) werden habitatfördernde Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt. Diese beinhalten u.a. die Anlage von Sand-Stubben-Wällen, die als lineare Struktur am oberen Uferand des Ellbaches angelegt werden (die Stubben und weiteres Stamm-Stückholz kann hierbei im Plangebiet gewonnen werden). Entlang des Walles ist die Entwicklung krautiger Saumstrukturen zu tolerieren. Als weitere Strukturelemente können grobkörnige Sandsteine eingebracht werden, entweder ebenfalls als lineares Strukturelement oder in Form einer oder mehrerer „Eidechsenburgen“. Die Ausführungsplanung und die bauliche Realisierung erfolgt unter Anleitung eines Herpetologen in enger Abstimmung mit dem LUA.

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen: Für die parkartige öffentliche Grünfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Verzicht auf Zierarten und -sorten, stattdessen Anpflanzung heimischer klimaanangepasster Gehölze (Solitäre mit hoher Pflanzqualität aus weitem Stand in einer noch festzulegenden Anordnung, vorgeschlagene Arten: Berg-, Spitzahorn, Rosskastanie, Esskastanie, Vogelkirsche, Traubeneiche, Sommer-Linde; vorgeschlagene Straucharten: Hasel, Hainbuche, Blutroter Hartriegel)
- Verwendung extensiver Gebrauchsrasen statt artenarmer Zierrasen
- Begrenzung der Schnitte auf höchstens 6/Jahr
- Mahdmanagement mit abgegrenzten 2-3-schürigen Blumenwiesensegmenten
- Zulassen von ungemähten Säumen an Nutzungsgrenzen
- Herstellung des Fuß- und Radweges mit wassergebundenen Belägen

Gestaltung der Versickerungsmulden: Auf eine Ansaat von Funktionsrasen in den Versickerungsmulden ist zu verzichten. Stattdessen sind entweder blütenreiche, mehrjährige RSM-Regio-Mischungen zu verwenden oder die Fläche ist mit standortangepassten Stauden und Geophyten zu begrünen (z.B. Variante als trockene Sickermulde gem. EPEL-HOTZ 2019).

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeldräumung/Rodung von Gehölzen

darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in waserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.“

Weiterhin beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis, wie dargelegt, folgende nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### „Wasserschutzgebiet

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“.
- Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können ggf. erforderliche Auflagen festgesetzt werden.“

	<p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt darüber hinaus, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.“</p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, den Gewässerrandstreifen des Ellbaches wie folgt nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen und die bislang enthaltene Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entsprechend zu ergänzen:</p> <p>„Gewässerrandstreifen Ellbach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.</li> <li>• Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten.“</li> </ul> <p>Weiterhin beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis, wie dargelegt, die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Sofern beabsichtigt ist, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Ellbach einzuleiten (z. B. über einen Regenwasserkanal) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.“</p>
<p><b>28 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG ABT. 5 - LANDENTWICKLUNG</b>  Dörrenbachstr. 2  66822 Lebach</p> <p><u>Schreiben vom 15.12.2022</u></p> <p>„aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Grossgass im Stadtteil Roden in der Kreisstadt Saarlouis.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

<p><b>29 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG</b> Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>30 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG - ZENTRALE AUßENSTELLE</b> Kaibelstraße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>31 LANDESBETRIEB FÜR STRAßENBAU</b> Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen</p> <p><u>Schreiben vom 19.12.2022</u></p> <p>„gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>32 LANDESDENKMALAMT</b> Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>33 LANDESVERBAND SAARWALD-VEREIN E. V.</b> Im Ehregrund 7 66333 Völklingen</p> <p><u>Schreiben vom 13.01.2023</u></p> <p>„Der LV Saarwald-Verein e.V. hat keine umweltrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Grossgass“.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>34 LANDKREIS SAARLOUIS</b></p>	

<p><b>DEZERNAT I – ZENTRALE STEUERUNG UND FINANZEN</b> Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Schreiben vom 31.01.2023</u></p> <p>„per Schreiben vom 07.12.2022 „Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung – In der Grossgass“ haben Sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis einschließlich 03.02.2023, gebeten.</p> <p>Nach Weiterleitung an die zuständigen Stellen in unserem Hause wurden keine Stellungnahmen zum genannten Thema abgegeben. Seitens des Landkreises Saarlouis wird daher Fehlanzeige gemeldet.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>35 LANDKREIS SAARLOUIS DEZERNAT IV - BAUAUFSICHT, WIRTSCHAFT, UMWELT</b> Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>36 LANDKREIS SAARLOUIS DEZERNAT VI - BILDUNG, IMMOBILIENMANAGEMENT</b> Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>37 LANDKREIS SAARLOUIS GESUNDHEITSAMT</b> Choisyring 5 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>38 LANDKREIS SAARLOUIS GUTACHTERAUSSCHUSS</b> Kaiser-Wilhelm-Straße 8 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

	<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>39 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND</b>  In der Kolling 310  66450 Bexbach</p> <p><u>Schreiben vom 01.02.2023</u></p> <p>„gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken vorgebracht. Laut zugesandter Unterlagen sind jedoch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die erfahrungsgemäß landwirtschaftliche Belange beeinträchtigen können. Wir bitten diese mit uns abzustimmen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Landwirtschaftskammer des Saarlandes hat derzeit keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht fertiggestellt. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Demnach erfordert der Bebauungsplan einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 99.043 ÖWE und einen Funktionalausgleich für den Verlust einer mageren Flachlandmähwiese (FFH LRT 6510) im Erhaltungszustand B (rd. 0,3 ha). Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind dabei auf nachfolgenden Eigentumsflächen der Stadt Saarlouis vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Lisdorf, Flur 21, Nrn. 87, 486/88 und 487/88 (Teil)</li> <li>• Gem. Lisdorf, Flur 16, jeweils Teilflächen der Nrn. 51/2, 52/3, 263/52, 264/53, 54, 55, und 56</li> <li>• Gem. Fraulautern, Flur 1, jeweils Teilflächen der Nrn. 4/3 und 2/3</li> </ul> <p>(Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“; ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken; Stand: 09.02.2024)</p> <p>Für eine landwirtschaftliche Nutzung stehen die Flächen ohnehin nicht zur Verfügung. Zudem sind auch keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft betroffen.</p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>40 MIETERVEREIN SAARLOUIS UNTERE SAAR E.V.</b>  <b>HAUPTSTELLE SLS</b>  Sonnenstraße 17  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>



<p><b>41 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  Franz-Josef-Röder-Str. 21  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>42 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1</b>  <b>REFERAT OBB 11, LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.02.2023</u></p> <p>„mit der o.g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sowie Nachverdichtung im Stadtteil Roden geschaffen werden.  In vorliegendem Fall handelt es sich um eine sowohl im wirksamen als auch im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellte (geplante) Wohnbaufläche, die vom Grundsatz her mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt ist.  Gemäß Ziffer 34 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, werden Flächen, die innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen als Baulücken gewertet und sind zu 100% auf den örtlich festgelegten Wohnungsbedarf anzurechnen.  In der Baulückenbilanzierung auf Seite 11 der Begründung wurde die im FNP dargestellte Reservefläche nicht bilanziert. Aufgrund der o.g. Ausführungen ist die Fläche jedoch in der Tabelle aufzuführen und diese entsprechend anzupassen. Nach Rechtskraft kann die Bilanzierung dann redaktionell angepasst werden.  Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebiets für Grundwasserschutz (VW). Gemäß den Zielsetzungen des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, sind Eingriffe in Deckschichten zu vermeiden und es ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Ziffern 56 und 57 sind entsprechend zu beachten. Es wird gebeten, die Zielsetzungen in die Begründung aufzunehmen und diese dahingehend zu ergänzen. Eine Ergänzung der Planzeichnung hinsichtlich VW wird ebenfalls für notwendig erachtet.  Es wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass im Nord-Osten an das Plangebiet ein landesplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Freiraumschutz (VF'S) angrenzt.  Sollten externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein, wird um frühzeitige Beteiligung</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Baulückenbilanzierung wird entsprechend der Anmerkung der Landesplanung angepasst und ergänzt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Hinblick auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Saarlouis-Roden“ innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebiets für Grundwasserschutz (VW). Die Lage innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes wird inkl. der diesbezüglich zu beachtenden Vorgaben nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Auf eine Ergänzung der Planzeichnung hinsichtlich des VW wird verzichtet.</p> <p>Im Nord-Osten grenzt ein landesplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Freiraumschutz (VF'S) an das Plangebiet an. Dies liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sodass es hier nicht zu einer Beeinträchtigung kommt.</p>

der Landesplanungsbehörde zur Prüfung hinsichtlich ggf. entgegenstehender raumordnerischer sowie landesplanerischer Ziele gebeten.“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Baulückenbilanzierung in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend der Anmerkung der Landesplanung anzupassen.

Weiterhin beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis, wie dargelegt, folgende nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### „Wasserschutzgebiet

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-Roden“.
- Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
- Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können ggf. erforderliche Auflagen festgesetzt werden.“

**43 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT**  
**OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1**  
**REFERAT OBB14 - STADTENTWICKLUNG,**  
**STÄDTEBAUFÖRDERUNG, EU-FONDS**  
Halbergstraße 50  
66121 Saarbrücken

Schreiben vom 03.02.2023

„in Ergänzung zur landesplanerischen Stellungnahme von Frau Groß übersende ich Ihnen anliegend fristwährend auch die Stellungnahme des Referates OBB 14 zu o.a. Bauleitplanverfahren z.w.V.

Stellungnahme der Kreisstadt

Bei Rückfragen die folgende Stellungnahme betreffend, bitte ich Sie, sich mit Herrn Fründt, Tel.: 06 81 – 5 01 – 46 09, ins Benehmen zu setzen.

Zu dem Bebauungsplanentwurf wird aus städtebaulicher und förderrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Bebauungsplanentwurf „Wohnbebauung In der Großgass“ soll u.a. die planungsrechtliche Grundlage für ca. 30 neue Wohngebäude auf einer 2,4 ha großen bisher unbebauten und als Pferdekoppel untergenutzten Fläche in zentraler Lage des Stadtteils Roden geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich im Fördergebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Roden“ des Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“, für das jüngst die Trägerbeteiligung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes „Roden“ erfolgt ist.

Da die geplante Wohnbaufläche bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK - 1. Fortschreibung vom 07.11.2019) im Maßnahmenplan als „Entwicklungs-/ und Potenzialfläche für Wohnen“ sowie im Maßnahmenkonzept, Handlungsfeld 2 explizit als Punkt e) Wohnbauliche Nachverdichtung Großgass aufgenommen wurde und der Bebauungsplan damit den wesentlichen Zielen des ISEK entspricht, bestehen gegen die Art der baulichen Nutzung aus fachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die Nachverdichtung mit dringend benötigtem Wohnraum wird sogar ausdrücklich begrüßt.

Kritisch wird jedoch aus fachlicher Sicht das geringe Maß der baulichen Nutzung und die unzureichende Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB und der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB gesehen. Es ist unverständlich, warum aus Gründen der Bezahlbarkeit einerseits die ursprünglich vorgesehene PV-Pflicht von 40 auf 25% der Dachflächen reduziert wurde (siehe Stadtratsbeschluss vom 15.11.2022) und andererseits mehrheitlich im Plangebiet nur Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in einem kleinen Teilbereich max. Reihenhäuser zugelassen werden sollen. Damit wird auch dem aufgezeigten Ziel widersprochen, das Fördergebiet zu durchmischen, da bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes durch die kleinkörnige Bauweise und –dichte keine Durchmischung stattfinden kann und einkommensschwache Haushalte weitestgehend ausgeschlossen werden. Zudem ist nur in dem kleineren Teilbereich südlich der neuen Planstraße eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen, im übrigen Bereich sind somit nur eingeschossige Ein-,

Seitens der Städtebauförderung bestehen gegen die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich keine Bedenken. Die Nachverdichtung mit dringend benötigtem Wohnraum wird vielmehr ausdrücklich begrüßt.

Kritisch gesehen wird jedoch das laut Städtebauförderung zu geringe Maß der baulichen Nutzung und die unzureichende Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen.

Die „Großgass“ stellt eine der letzten größeren Flächenreserven in stadtzentraler Lage dar. Bei der wohnbaulichen Entwicklung möchte die Kreisstadt Saarlouis dabei insbesondere auf Natur-, Klima- und Hochwasserschutz, aber auch auf Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum einen besonderen Fokus legen.

Das Gebiet der „Großgass“ soll dabei zu einem beispielgebenden Vorzeigequartier der Kreisstadt Saarlouis entwickelt werden, in dem besonderer Wert auf ökologische Qualität gelegt wird.

Um diesen Zielen Rechnung zu tragen und die Bedenken der Städtebauförderung auszuräumen, sollen daher folgende Änderungen in die Bebauungsplan-Unterlagen aufgenommen werden:

Zweifamilien- und Reihenhäuser möglich. Das entspricht weder den drängenden Belangen des Klimaschutzes noch dient diese Festsetzung einem schonenden Umgang mit dem Boden sowie dem Ziel, möglichst viel Wohnraum für die hohe Wohnungsnachfrage im Fördergebiet zu schaffen. Es besteht fachlich ein Widerspruch zwischen dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für eine hohe Nachfrage schaffen zu wollen und dafür auf konsequente Umsetzung von Klimaschutzzielel verzichten zu wollen, wenn das gesamte Plangebiet gar keine bezahlbaren Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, sondern nur flächenintensive Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser mit einem deutlich schlechteren A-/V-Verhältnis (Begründung, S. 9) bauplanungsrechtlich zulässt. Es ist davon auszugehen, dass diese beiden Belange nicht entsprechend Ihrer jeweils hohen Bedeutung gerecht, verhältnismäßig und untereinander abgewogen wurden. Ein erheblicher Abwägungsfehler laut Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB könnte vorliegen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eines der letzten Potenzialflächen für den Wohnungsbau (siehe S. 4 der Begründung „...eine der letzten größeren Flächenreserven in stadtzentraler Lage“) in integrierter Lage mit nur 750 m fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und 150 m zur nächsten Bushaltestelle der Kreisstadt Saarlouis untergenutzt bebaut werden soll und zumindest an den Haupterschließungsachsen kein Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen enthält, der durch Zweifamilien- und Reihenhäuser zum Rand hin städtebaulich verträglich zur näheren Umgebung eingefasst werden könnte. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung widersprechen somit dem Ziel des ISEK und des Fördergebietes „Roden“, viel und bezahlbaren Wohnraum für möglichst unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen (u.a. Familien, Senioren, Alleinerziehende, Migranten) zu schaffen. Es wird dringend empfohlen, im zentralen Bereich des Plangebietes an der Haupterschließung auch einen nicht unerheblichen Anteil Geschosswohnungsbau mit bezahlbaren Wohnungen (Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) verbindlich festzusetzen, um den Zielen des Programmbereichs „Sozialer Zusammenhalt“ im Fördergebiet „Roden“ annähernd zu entsprechen und insbesondere benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen zu fördern und ein vielfältiges Wohnraumangebot zu ermöglichen.

Da das Bebauungsplanverfahren „In der Großgass“ zu 2/3 aus Mitteln des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert wird, ist den Zielen dieses Programmbereichs und des Fördergebietes „Roden“ besonders Rechnung zu tragen. Um auch den laut Begründung auf S. 9 hohen städtebaulichen

- Festsetzung einer zwingenden Zwei-Geschossigkeit im kompletten Gebiet
- Anpassung der zulässigen Hausform wie folgt:
  - Südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausschließlich Doppel- und Reihenhäuser zulässig (statt wie bisher auch freistehende Einfamilienhäuser)
  - Nördlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig; auf den nordöstlichen Grundstücken zudem Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zulässig (hier ursprünglich eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen)
- Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten im kompletten Gebiet auf max. 3 bzw. im Bereich des MFH auf maximal 8 Wohneinheiten (Insgesamt können so statt der maximal möglichen 54 Wohneinheiten insgesamt bis zu maximal 98 Wohneinheiten im gesamten Gebiet entstehen)
- Erhöhung der PV-Pflicht auf den Dachflächen auf mind. 40 % (statt wie bisher 25 %)

Den Belangen des Klimaschutzes wird somit Rechnung getragen, zudem dienen diese Festsetzungen einem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem Ziel, viel Wohnraum für die hohe Wohnungsnachfrage im Fördergebiet zu schaffen.

Die festgesetzte Gebäudestruktur entspricht dabei noch dem, was im Stadtteil Roden auch städtebaulich üblich ist. Durch die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen sind bis zu dreigeschossige Bauten (2 VG + SG) zulässig. Die Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheitenzahl je Wohngebäude auf drei trägt dem ebenfalls Rechnung.

Ansprüchen der Planungsgeberin zu genügen („Die Stadt Saarlouis beabsichtigt, das Gebiet der „Großgass“ zu einem beispielgebenden Vorzeigequartier zu entwickeln, in dem besonderer Wert auf ökologische Qualität gesetzt wird. Die vorhandenen Ressourcen sollen bewusst eingesetzt, der Flächen- und Energieverbrauch minimiert und die Umwelt bewahrt werden“) und auch den aktuell immer drängender werdenden Zielen des Klimaschutzes, die seit 2020 seitens der Städtebauförderung nachweislich durch konkrete Maßnahmen eingefordert werden, Rechnung zu tragen, wird zudem empfohlen, die PV-Pflicht der Dachflächen zu erhöhen. Durch die in jüngerer Vergangenheit rapide ansteigenden Energiekosten kann somit langfristig auch ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnen geleistet werden, da die 2. Miete bzw. die monatlichen Nebenkosten für Energie damit deutlich reduziert werden können.

Begrüßt wird aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung der Grünanlage am Ellbach im nördlichen Bereich des Plangebietes, die neben den Verbesserungen für den Klimaschutz (Retentionsflächen, Beschattung, Kleinklima) auch durch die Ausbildung eines jederzeit zugänglichen sozialen Treffpunktes den öffentlichen Interessen der Allgemeinheit im Stadtteil und Fördergebiet „Roden“ dienen kann.

Abschließend bitte ich noch folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind durchgehend zu vermaßen.

Die Geschossigkeit der Wohnbebauung ist mindestens zweigeschossig festzusetzen.

Da die Kosten für das Bebauungsplanverfahren aus dem Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ zu 2/3 gefördert werden, sind die Zuschussgeber BMWBS und MIBS, unter Verwendung der entsprechenden Logos und dem Logo der Städtebauförderung, nicht nur auf der Titelseite des Begründungstextes, sondern auf allen Bebauungsplanunterlagen (insbesondere auf dem Plan selbst) zu benennen.“

Die Aufwertung der Grünanlage am Ellbach im nördlichen Bereich des Plangebietes wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Die redaktionellen Anpassungen (Vermaßung öffentliche Verkehrsflächen; Nennung der Zuschussgeber) werden an den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, folgende Änderungen an den Bebauungsplan-Unterlagen vorzunehmen:

- Festsetzung einer zwingenden Zwei-Geschossigkeit im kompletten Gebiet (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
- Anpassung der zulässigen Hausform wie folgt (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO):
  - Südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausschließlich Doppel- und Reihenhäuser zulässig
  - Nördlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig; auf den nordöstlichen Grundstücken zudem Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zulässig
- Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten im kompletten Gebiet auf max. 3 bzw. im Bereich des MFH auf

		<p>maximal 8 Wohneinheiten (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der PV-Pflicht auf den Dachflächen auf mind. 40 % (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)</li> </ul>
<p><b>44 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b>  <b>REFERAT OBB24</b>  Halbergstraße 50  66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>45 MINISTERIUM FÜR SOZIALES, GESUNDHEIT, FRAUEN UND FAMILIEN</b>  Franz-Josef-Röder-Str. 23  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>46 MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ</b>  Keplerstraße 18  66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 13.12.2022 – Abt. D</u></p> <p>„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“</p> <p><u>Schreiben vom 06.01.2023 – Abt. F</u></p> <p>„seitens der Abteilung F – Mobilität des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz bestehen keine Bedenken.“</p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>47 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALES UND ENERGIE</b>  <b>REFERAT E/1</b>  Postfach 10 24 63  66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 20.01.2023</u></p>		<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

<p>„zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie keine Bedenken. Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Oberbergamt des Saarlandes zu beteiligen.“</p>	<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>48 NABU, NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND LANDESVERBAND SAARLAND E. V.</b>  Antoniusstraße 18  66822 Lebach</p> <p><u>Schreiben vom 30.01.2023</u></p> <p>„der NABU Saarland e. V. bedankt sich für die Beteiligung an o. g. Verfahren.  Wir möchten darauf hinweisen, dass neben der Zauneidechse aufgrund des Habitatpotentials auch ein Vorkommen von Mauereidechse und evtl. Wechselkröte möglich sein kann. Die Flächen sollten während der Aktivitätszeit der Tiere von einem Herpetologen dahingehend untersucht werden.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die Anmerkungen wurden an den Umweltgutachter weitergeben.  Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht fertiggestellt. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Gem. Umweltbericht sind „Nachweise der Mauereidechse im Stadtgebiet von Saarlouis nicht bekannt (nächstes bekanntes Vorkommen ist der Bahnhof Ens Dorf). Ihr Verbreitungsschwerpunkt befindet sich im Bereich der unteren Saar und entlang der Siedlungs- und Industrieachse Saarbrücken-Völklingen / Neunkirchen-Homburg, wo sie v.a. entlang des Eisenbahnnetzes verbreitet ist, jedoch mittlerweile weit darüber hinaus expandiert. Auf der Planungsfläche ist sie nicht zu erwarten und wurde auch nicht nachgewiesen. Mit einem Vorkommen der Schlingnatter als weiterer planungsrelevanter Art ist im Gebiet ebenfalls nicht zu rechnen.“</p> <p>(Quelle: Umweltbericht zum B-Plan „Wohnbebauung In der Großgass“; ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken; Stand: 09.02.2024)</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Ergebnisse des Umweltberichts in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.</p>
<p><b>49 NEUER BETRIEBSHOF SAARLOUIS</b>  Zeppelinstraße  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>50 OBERBERGAMT DES SAARLANDES</b></p>	

<p>Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 23.01.2023</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „In der Großgass in der Kreisstadt Saarlouis aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>51 ORTSINTERESSENVEREIN FÜR HANDEL, INDUSTRIE UND GEWERBE (OIV) E.V. SAARLOUIS-RODEN VORSITZENDER ALOIS RAU</b> Donatusstraße 24 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>52 PLEDOC GMBH</b> Gladbecker Straße 404 45326 Essen</p> <p><u>Schreiben vom 11.01.2023</u></p> <p>„wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen · der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>



<p>um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“</p>	
<p><b>53 POLIZEIINSPEKTION SAARLOUIS</b>  Alte-Brauerei-Straße 3  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>54 RAG AKTIENGESELLSCHAFT  HERRN JÜRGEN MAURER</b>  Im Welterbe 10  45141 Essen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>55 STADTVERWALTUNG DILLINGEN</b>  Merziger Straße 51  66763 Dillingen</p> <p><u>Schreiben vom 08.12.2022</u></p> <p>„seitens der Stadt Dillingen/Saar bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.  Belange der Stadt Dillingen/Saar werden durch die Aufstellung nicht berührt.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>56 STADTWERKE SAARLOUIS GMBH</b>  Holtzendorffer Straße 12  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>57 STEAG NEW ENERGIES GMBH  PT-P/ZENTRALE PLANAUSKUNFT</b>  St. Johanner Straße 101-105  66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 07.12.2022</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p>

<p>„die STEAG New Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.</p> <p>Zentrale Planauskunft für die Fernwärme-Verbund Saar GmbH, STEAG New Energies GmbH.“</p>	<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>58 TELEFÓNICA GERMANY GMBH &amp; CO. OHG</b> Südwestpark 38 90449 Nürnberg</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>59 DER VERBAND HANDEL – HANDWERK - INDUSTRIE - FREIE BERUFE</b> Großer Markt 17 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>60 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR</b> Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 08.02.2023</u></p> <p>„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.12.2022.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die besagten Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden sich außerhalb des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Ritschstraße. Ein entsprechender Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Angrenzend an das Plangebiet, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der</p>

<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“</p>	<p>Ritschstraße, befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.“</p>
<p><b>61 VSE NET GMBH</b> Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>62 VSE VERTEILNETZ GMBH</b> Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 02.01.2023</u></p> <p>„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine uns gehörenden Versorgungsanlagen befinden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>63 WASSERSTRÄßEN - UND SCHIFFFAHRTSAMT</b></p>	

<p><b>MOSEL-SAAR-LAHN</b> Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>64 ZENTRALES PFARRBÜRO SAARLOUIS RECHTS DER SAAR FRAULAUTERN – RODEN - STEINRAUSCH</b> Donatusstraße 33 66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
<p><b>WEITERE ÄNDERUNGEN AM BEBAUUNGSPLAN AUFGRUND VON HINWEISEN DER VERWALTUNG</b></p>	
<p>Verzicht auf die zweifache Zufahrt ins Neubaugebiet und Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p>Zur Vermeidung eines möglichen Durchgangsverkehrs soll auf die zweifache Zufahrt ins Neubaugebiet verzichtet werden.</p> <p>Die verbleibende Zufahrt soll im abknickenden Bereich der Ritschstraße vorgesehen werden, auf die Zufahrt von Seiten der Margaretenstraße soll verzichtet werden. Im westlichen Bereich ist daher ein Wendehammer einzuplanen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen und auf die zweite Zufahrt von Seiten der Margaretenstraße zu verzichten. Das städtebauliche Konzept sowie die Planzeichnung werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Anpassung des städtebaulichen Konzepts im östlichen Teil des Plangebietes zur Vermeidung von Doppelschließungen</p>	<p>Zur Vermeidung von Erschließungsbeiträgen für die Bestandsgebäude der Ritschstraße sind im östlichen Teil des Plangebietes Veränderungen / Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes erforderlich (Vermeidung von Doppelschließungen). Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, das städtebauliche Konzept im östlichen Teil des Plangebietes so anzupassen, dass Doppelschließungen der</p>

	<p>Bestandsgebäude der Ritschstraße vermieden werden. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Festsetzung der Versickerungsmulde inmitten des Plangebietes als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p>	<p>Die Versickerungsmulde inmitten des Plangebietes soll nach Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden, da diese der Versickerung, Zwischenspeicherung, Abflussdrosselung und dem breitflächigen, schadlosen Überlauf von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dient.</p> <p>Die Fläche war bereits als Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; hier: Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Um die ordnungsgemäße Unterhaltung durch den NBS (Neuer Betriebshof Saarlouis) und somit die ordnungsgemäße Entwässerung sicherzustellen sind entsprechende Breiten vorzusehen. Das Konzept sieht eine Breite von 6,00 m vor. Nach Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis ist dies ausreichend.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Versickerungsmulde inmitten des Plangebietes als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen.</p>
<p>Aufnahme eines vorsorglichen Hinweises bzgl. dem Vorhandensein pot. Kampfmittel innerhalb des Plangebietes</p>	<p>Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen seit dem 30.06.2022 in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden.</p> <p>Aus diesem Grund soll ein vorsorglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine</p>

	<p>Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.“</p>
<p>Anpassung und Aktualisierung der Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>	<p>Im Hinblick auf den Klimawandel und immer heißer und trockener werdende Sommer soll die Pflanzliste entsprechend angepasst und aktualisiert werden.</p> <p>Die aktualisierte Pflanzliste beschränkt sich dabei auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.</p> <p>Zudem soll auf die Anpflanzung von Eichen im Hinblick auf den Eichenprozessionsspinner verzichtet werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt anzupassen:</p> <p>„Pflanzliste: Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>),</li> <li>• Feldahorn (<i>Acer campestre</i>),</li> <li>• Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>),</li> <li>• Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>),</li> <li>• Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>),</li> <li>• Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>),</li> <li>• Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>),</li> <li>• hochstämmige Obstbäume.</li> </ul> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (<a href="https://www.streuobst-verbundet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf">https://www.streuobst-verbundet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf</a>) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (<a href="http://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten">www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten</a>) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.“</p>
<p>Aufnahme einer Festsetzung zum Verbot von Schotter(vor)gärten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>	<p>Schottergärten sind nicht nur lebensfeindlich für Insekten, Vögel und Co., sondern auch schlecht für das lokale Klima und den Wasserhaushalt, da sie sich stark aufheizen und Regenwasser nicht speichern können.</p>

	<p>Aus diesem Grund soll eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.“</p>
<p>Ergänzung der Festsetzung bzgl. Maßnahmen für erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind auf den Dachflächen von Gebäuden zwingend Photovoltaikanlagen zu errichten. Um auf den Flachdächern zusätzlich eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern. Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB soll entsprechend ergänzt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung bzgl. Maßnahmen für erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB um folgenden Hinweis zu ergänzen:</p> <p>„Um auf den Flachdächern eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.“</p>
<p>Redaktionelle Anpassung der Festsetzung bzgl. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>	<p>Die Festsetzung bzgl. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB soll redaktionell angepasst werden.</p> <p>Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den Grundstücken erfolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzgl. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze wie folgt anzupassen:</p>

	<p>„Siehe Plan. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenze zulässig.</p> <p>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.“</p>
--	---



## Bebauungsplan „Wohnbebauung In der Großgass“

- Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<p>1. <b>66740 Saarlouis</b></p> <p><b>Anschreiben der Familie [REDACTED] mit 13 weiteren Unterschriften</b></p> <p><u>Eingang Stellungnahme am 02.02.2023</u> hiermit wollen wir unsere Gedanken, Bedenken und Fragen zur Bebauung der „Großgass“ in Saarlouis Roden zum Ausdruck bringen. Es geht hier um die Bebauung der „Großgass“ in Roden am Ellbach, zwischen der „Mühlenstraße“, „Ritschstraße“, der Straße „Am Kirchenbach“ und der „Margaretenstraße“. Vor ca. einem Jahr haben wir Herrn Ulrich Leyhe vom NABU unsere Bedenken zu diesem Projekt bereits mitgeteilt. Herr Leyhe war auch zur Besichtigung vor Ort und teilt unsere Bedenken. Bei einer Bebauung der „Großgass“ wären viele Anwohner, einige sogar mit der Abgabe ihres Erholungsgartens, aber auch das weitere Umland, betroffen. Viele der Anwohner meinen aber leider resigniert, dass sie ja doch nichts ändern können, die machen ja sowieso was sie wollen, und schweigen deshalb. Was uns unverständlich und nicht nachvollziehbar erscheint, ist Folgendes: warum muss ein weiteres Stück Natur mit Häusern, Straßen versiegelt und zerstört werden? Eine Fläche wie die „Großgass“ welche früher als Sumpfgebiet für nicht bebaubar gehalten wurde, sollte nun unbedenklich bebaubar sein? Es geht uns vor allem um folgende Fragen und Bedenken.</p> <p>1. Die Natur: Es würde mit der Bebauung eine lebendige Natur mit vielen Laubbäumen, Nadelbäumen, Sträuchern, Pflanzen, einer Magerwiese, einer Pferdekoppel und ein reichhaltiges Tierleben vernichtet, bzw. stark reduziert, (unsere, sicherlich nicht vollständige. Liste über die Fauna um die „Großgass“ haben wir als Anhang hinzugefügt). Ist es wirklich sinnvoll, ein weiteres Stück wertvoller Natur für dieses Projekt zu opfern?</p> <p>2. Der Umwelt- und Klimaschutz: Durch die Bebauung der „Großgass“ mit ca. 30 Häusern, Zufahrtswegen und einer Verbindungsstraße von der Margaretenstraße zur Ritschstraße, wird ein weiterer Teil unserer Umwelt versiegelt und nicht entsiegelt. Welche Auswirkung eine Bodenversiegelung auf die Erderwärmung, den Wasserhaushalt, der Verstärkung von Hochwasser, auf die Veränderung des Stadt- und Landklimas und des unwiederbringlichen Verlustes lebensnotwendiger ökologischer Funktionen hat, brauchen wir Ihnen ja nicht zu erklären. Dazu gibt es ja auch viele Fachberichte und praktische</p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt</u></p> <p>Die „Großgass“ stellt eine der letzten größeren Flächenreserven in stadtzentraler Lage dar. Die Fläche war bereits im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 als geplante Wohnbaufläche enthalten. Bei der wohnbaulichen Entwicklung möchte die Kreisstadt Saarlouis dabei insbesondere auf Natur-, Klima- und Hochwasserschutz, aber auch auf Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum einen besonderen Fokus legen.</p> <p>Vor Beginn der Planung (Frühjahr 2017) wurden die privaten Eigentümer/innen innerhalb des Plangebietes informiert und um Zustimmung gebeten. Einige Eigentümer hatten ihr Einverständnis verwehrt und diese Flächen wurden aus dem Plangebiet ausgeschlossen. Sie bleiben somit als Gartenflächen erhalten. Für alle Flächen innerhalb des Plangebietes liegt somit die Zustimmung der Eigentümer vor.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf wird versucht, die negativen Folgen für die Umwelt zu minimieren. In einem zweistufigen Bauleitplanverfahren ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Dieser enthält eine Bestandsaufnahme bzw. -analyse der bestehenden Flora und Fauna, bilanziert den Eingriff und legt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen fest.</p> <p>Durch die Erschließung eines Neubaugebietes kommt es unweigerlich zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Auf der anderen Seite besteht bei vielen, gerade jungen Familien der Wunsch zum Erwerb eines Baugrundstücks für die Errichtung eines Wohnhauses. Diese Abwägungsentscheidung hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Flächennutzungsplanung getroffen. Auch in dem neuen Flächennutzungsplan 2023 wurde die Fläche „Großgass“ als geplante Wohnbaufläche bestätigt und stellt somit die einzige Potentialfläche rechts der Saar (in den Stadtteilen Roden und Fraulautern) dar.</p>
---	---

Erfahrungen. Wie in der neuesten Starkregengefahrenkarte von Saarlouis aufgezeigt ist, würde sich nach unserer Einschätzung die Hochwassergefahr in diesem Gebiet erheblich verstärken. Unsere Meteorologen und Klimaforscher prophezeien uns für die Zukunft immer stärkere Niederschläge und Unwetter, die selbst kleine Flüsse und Bäche zu schadenbringenden Überschwemmungsgebieten werden lassen.

Wir können nur hoffen, dass uns die Kausalität von Erderwärmung, Starkregen und Trockenheit nicht noch stärker negativ überraschen wird. Die Saarlouiser Freiflächengestaltungssatzung vom 14.10.2021 ist für uns ein zu begrüßender Schritt in die notwendige Richtung. Die Bebauung und damit die Versiegelung großer Flächen, wie es hier mit der Großgass geschieht, sehen wir konträr zu dieser Flächengestaltungssatzung. Wo sind hier aber die Gründe, die höheren Wichtig- und Wertigkeiten, welche die Bebauung über die lebendige Natur und Umweltfunktion „Großgass“ stellen und die Flächenversiegelung rechtfertigen? Einige Städte gehen, obwohl durch die gewinnbringenden, hohen Grundstückspreise mehr eingenommen werden könnte, inzwischen den Weg der Wieder-Herstellung von naturnahen Lebensräumen (Renaturierung), aus kultivierten Bodenoberflächen, auch innerhalb von Städten, weil sie den Nutzen für Mensch, Natur, Umwelt und für den Wasserhaushalt begriffen haben.

Die Frage nach mehr Wohnflächen relativiert sich nach unserer Feststellung, wenn man die altersdemographische Entwicklung im direkten Umfeld der Großgass, von Roden und Saarlouis betrachtet. Warum muss also eine lebendige Naturlandschaft durch Häuser und Straßen im Bundesland mit der angeblich höchsten Eigenheimdichte versiegelt werden, während nach unserer Beobachtung, ringsum in Zukunft immer mehr Wohnflächen, auf Grund der Altersstrukturen, zur Verfügung stehen werden?

In der Saarbrücker Zeitung vom 14.12.2022 wird die Großgass in Roden als Vorzeigegebiet presswirksam erhöht und geheiligt. Vorzeigegebiet für was? Soll hier der Eindruck geschaffen werden, dass erst durch die Bebauung und Versiegelung der Großgass, der Natur-, Umwelt- und Klimaschutz sinnvoll umgesetzt wird und soll damit kaschiert werden, dass gerade das Gegenteil erreicht wird und die eigentlichen Begehrlichkeiten vertuscht werden? Noch einige Schlussfragen. Wie transparent werden Bauinteressenten über die Umweltwirkung durch diese Bebauung dieser Naturfläche aufgeklärt? Werden sie über mögliche Überschwemmungsgefahren informiert und können die Interessenten noch eine Elementarversicherung abschließen? Dürfen sie die Grünfläche noch weiter versiegeln mit Gartenhäuschen, Schwimmbekken, Terrassen etc.? Werden nur insektenfreundliche Grünflächen

Alle Klimafaktoren werden im Umweltbericht ermittelt und bei der Planung berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Aussage trifft für bestimmte Teile des Saarlandes zu, hat sich jedoch für die Kreisstadt Saarlouis bislang nicht bestätigt. Durch die verkehrsgünstige Lage und die gute Infrastruktur ist die Kreisstadt Saarlouis ein begehrter Wohnstandort. Diese Entwicklung lässt sich an den ständig steigenden Immobilienpreisen und der hohen Nachfrage ablesen.

<p>erlaubt sein und keine Zierrasen? Wie aufwändig eine Dachbegrünung sei und vor allem der Erhalt dieser, bei Trockenheit und Dacherhitzung?</p> <p>Eine Erweiterung der bestehenden Natur „Großgass“ mit ökologischer Bepflanzung, Nistmöglichkeiten für Vögel und Säugetiere, parkähnlichen Erholungs- und Begegnungsmöglichkeiten, evtl. mit patenschaftlicher Bepflanzung von Beeten und Hochbeeten wäre sicherlich eine größere Bereicherung für Natur, Umwelt, Klima und Gemeinschaft, als eine weitere Flächenversiegelung. Die Zukunft unserer Kinder, Enkelkinder und unserer Umwelt liegt auch in unserer Hand und nicht in den materiellen Begehrlichkeiten.</p> <p>Angefügt: Liste mit Tiervorkommen</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Die Kreisstadt Saarlouis hält an dem geplanten Neubaugebiet im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung fest.</b></p>
---	--