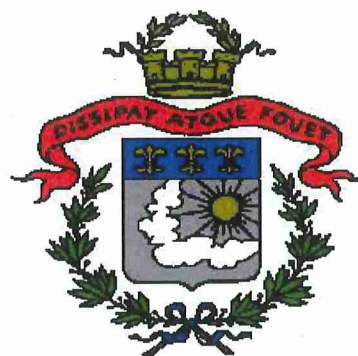


Kreisstadt Saarlouis

Stadtteil Lisdorf



**Bebauungsplan
„Auf der Wies“**

-Satzung-

**Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau,
Denkmalpflege und Umwelt
Dipl.-Ing. Ruth Bies**

Stand: April 2022

Gliederung

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	7
3	RECHTSGRUNDLAGEN	8
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Lage des Plangebietes und seine Nutzung	9
4.3	Fachgutachten	10
4.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
4.5	Hochwasserschutz und -vorsorge	11
4.6	Immissionsschutz	12
4.7	Ver- und Entsorgung	12
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	13
5.1	Vorgaben der Raumordnung	13
5.1.1	LEP-Siedlung	13
5.1.2	LEP-Umwelt	13
5.2	Flächennutzungsplan	14
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN	15
6.1	Städtebauliche Konzeption	15
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)	15
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	17
6.2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
6.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	18
6.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	18
6.2.7	Flächen für Versorgungsanlagen	19
6.2.8	Grünflächen	19
6.2.9	Verkehrsflächen	19
6.2.10	Flächen für die Landwirtschaft	19
6.2.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.2.12	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	21
6.3	Örtliche Bauvorschriften nach landesrechtlichen Vorschriften	22
6.3.1	Gestalterische Anforderungen	22
6.3.2	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Vorgartengestaltung	23
6.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	24
6.4	Hinweise und Empfehlungen	24
7.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	27
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	28
7.2	Auswirkungen auf private Belange	28
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	28
7.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
7.5	Gewichtung des Abwägungsmaterial	29
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	29

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Am westlichen Rand des Stadtteils Lisdorf befindet sich südlich der Holzmühler Straße die Straße „Auf der Wies“. Diese ist lückenhaft nur einseitig bebaut. Auf der östlichen Seite befinden sich Gebäude mit dazwischenliegenden, landwirtschaftlich genutzten Parzellen. Es handelt es sich um zwei Wohngebäude (Auf der Wies 1 und 3), die in der Nachkriegszeit (1948 bzw. 49) errichtet wurden und eine Druckerei mit Wohnhaus (erbaut Anfang der 1960er Jahre). Die Druckerei wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach erweitert. Zum 1.08.2017 erfolgte jedoch eine Verlagerung der Produktion.



Foto 1: Blick in das Plangebiet (nach Südwesten)

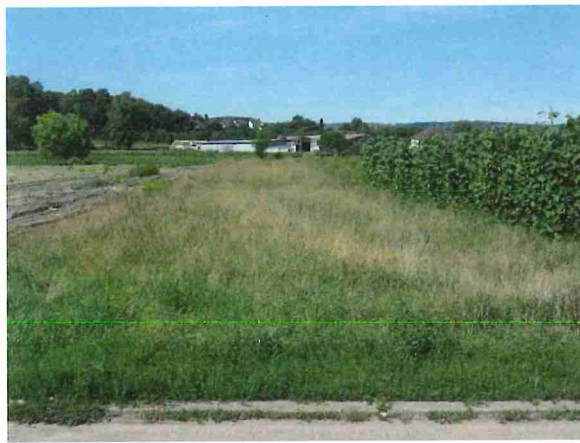


Foto 2: Blick in das Plangebiet (nach Westen)



Foto 3: Blick in das Plangebiet nach Norden (Rückansicht der Bebauung Holzmühler Straße)



Foto 4: Wohngebäude der ehem. Druckerei



Foto 5: bestehende Wohngebäude in der Straße „Auf der Wies“ Nr. 1 und 3



Foto 6: Wohnbebauung der Holzmühler Straße (Blick Richtung Provinzialstraße)



Foto 7: Trafostation an der Holzmühler Straße



Foto 8: Blick auf das Grundstück an der Holzmühler Straße

Über Jahrzehnte diente ein Feldweg zur Erschließung der Gebäude. Die Straße „Auf der Wies“ wurde erst 1988 als 5,0 m breite Mischfläche mit einer Länge von ca. 160 m ausgebaut. Seit dieser Zeit gibt es von Seiten der Kreisstadt Saarlouis Überlegungen zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, auch die auf der westlichen Straßenseite gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Diese sind als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im klassischen, zweistufigen Verfahren notwendig.

Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen der Kreisstadt Saarlouis wurde bereits im Jahr 1998 ein Vorentwurf diskutiert und gebilligt, der vom damaligen Amt für Stadtplanung und Hochbau entwickelt wurde. Der Geltungsbereich entsprach bis auf wenige Parzellen der heutigen Planung.

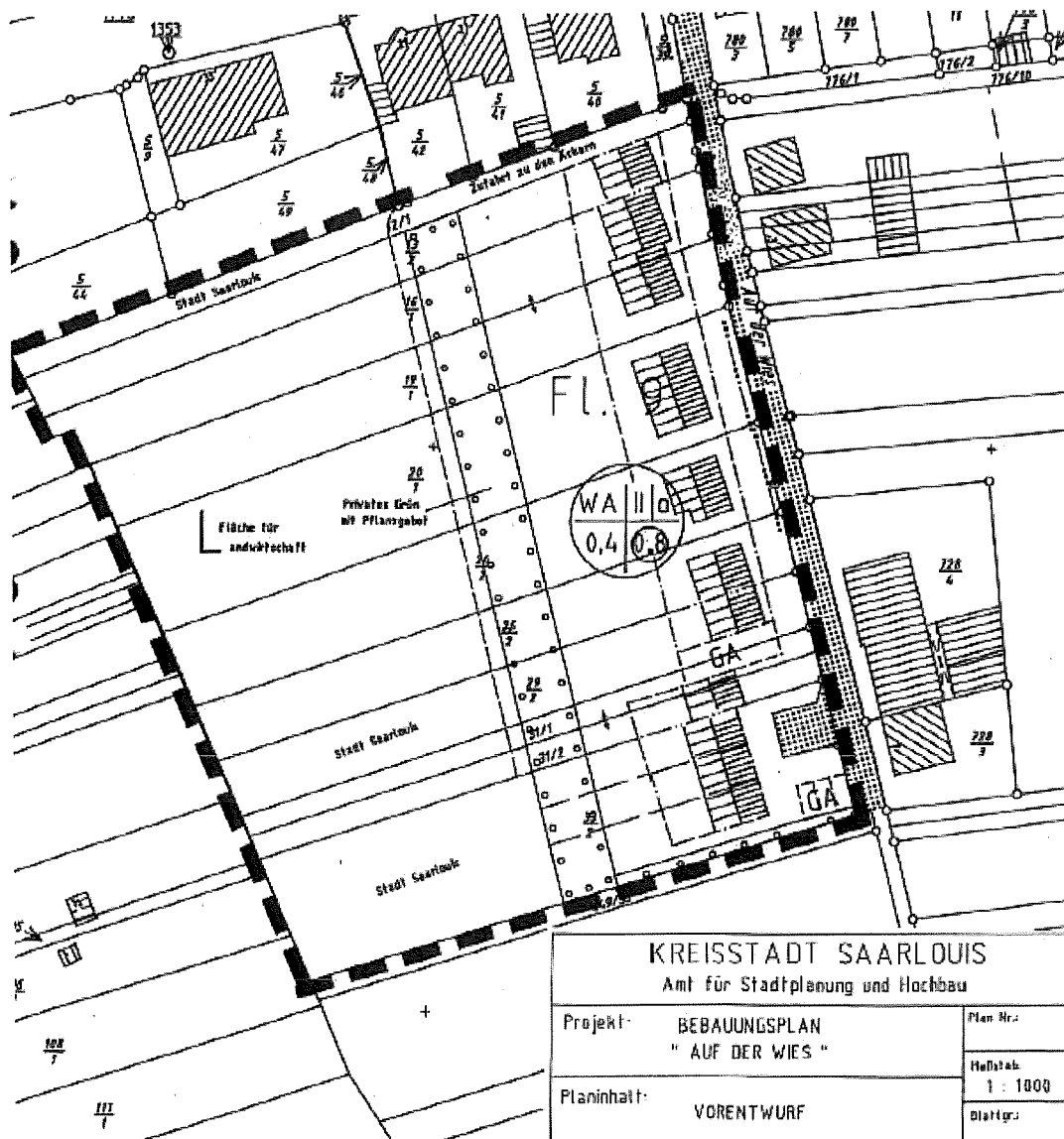


Abb. 1: BP-Vorentwurf von 1998

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis von 1987 stellt den geplanten Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Jahr 2001 billigte der Stadtrat einen neuen FNP-Vorentwurf. Das Aufstellungsverfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

Im Jahr 2006 beschloss der Stadtrat erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wies“. Der Geltungsbereich wurde deutlich vergrößert und umfasste die ganze Fläche zwischen der Holzmühler Straße im Norden und der Provinzialstraße im Osten und Süden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der damit verbundenen hohen Anzahl neuer Wohneinheiten versagte die Landesplanung die Zustimmung zu der beabsichtigten Planung. Ursache für diese Ablehnung war die großzügige Ausweisung von Wohnbau-Reserveflächen im FNP 1987 und damit ein Abweichen von den Zielen des LEP Siedlung.

Eine weitere Problematik bestätigte ein Bodengutachten des Erdbaulaboratoriums Saar (ELS). Bohrungen ergaben, dass im gesamten Gebiet mit hoch anstehenden bzw.

wechselnden Grundwasserständen gerechnet werden muss. Außerdem wurden im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches ungünstige Baugrundverhältnisse durch Torfablagerungen und Auelehm nachgewiesen. Die Ergebnisse des Bodengutachtes führten neben der FNP-Problematik zu einer deutlichen Reduzierung des Geltungsbereiches.

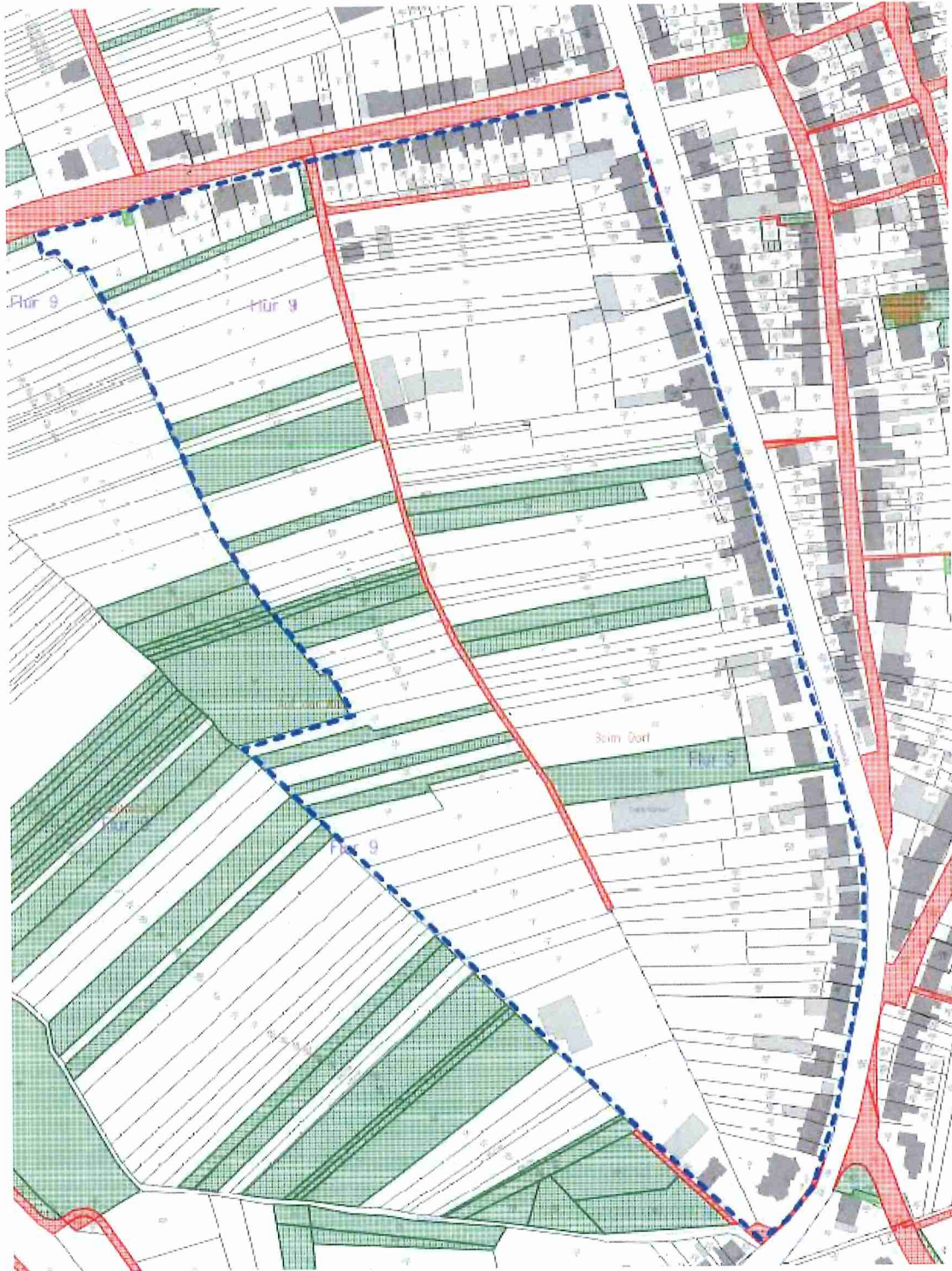


Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches von 2006

Eine Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbebauung „Auf der Wies“ ist somit eine Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen im FNP.

Im September 2016 wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Kreisstadt Saarlouis gefasst. Parallel zu diesem Beschluss wurden auch die Planungen im Bereich „Auf der Wies“ wieder aufgenommen, jedoch mit einem deutlich reduzierten Rahmen, vergleichbar mit dem Geltungsbereich von 1998. Mittlerweile liegt ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vor, der den Vorgaben der Landesplanung entspricht und geplante Wohnbauflächen von ca. 18 ha nicht überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ ist in diesem Entwurf als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Luftbild 2018, (Quelle: ZORA, LVGL, SLS-007/12)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen und somit die wirtschaftliche Nutzung einer bestehenden Erschließung. Es bietet sich außerdem die Möglichkeit der Ausbildung eines Ortsrandes bzw. -abschlusses als sinnvolle Abgrenzung des Stadtteils Lisdorf zum Außenbereich hin.

Allgemein steht der Bebauungsplan unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach alle Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 25.06.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Auf der Wies“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im klassischen, zweistufigen Verfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Neben der Begründung wird ein Umweltbericht erstellt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung beinhaltet. Parallel erfolgt eine Teiländerung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes von 1987.

Die Planzeichnung enthält unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“ einen vollständigen Überblick über den Verfahrensverlauf.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Auf der Wies“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Lisdorf, Flur 9, die Parzellen Nr.: 5/44, 5/56, 5/58, 5/59, 12/2, 12/3, 13/3, 13/4, 16/2, 16/3, 19/2, 19/3, 20/2, 20/3, 24/3, 24/4, 26/3, 26/4, 29/3, 29/4, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 33/3, 33/4 und in der Flur 5, Teile der Parzelle Nr. 709/20.

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Holzmühler Straße und die rückwärtige Grundstücksgrenze der bestehenden Wohnbebauung, im Osten durch die Straße „Auf der Wies“, im Süden durch die südliche Grenze der Parzellen 33/3 bzw. 33/4 und im Westen durch die westlichen Parzellengrenzen der Flurstücke.

Das Straßenteilstück (Parzelle-Nr. 709/20) sowie die Parzellen Nr. 12/2, 12/3, 29/3, 29/4, 33/3 und 33/4 sind im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis. Die Parzelle-Nr. 5/56 befindet sich im Eigentum der Stadtwerke und alle anderen Flächen sind in Privatbesitz.



Abb. 4: Abgrenzung Geltungsbereich (Quelle: ZORA, LVGL, SLS-007/12)

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Stadtteils Lisdorf, südlich der Holzmühler Straße. Es handelt sich um eine ebene, landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Flächen auf der östlich der Straße „Auf der Wies“ werden durch Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzung (Gartenbaubetriebe) geprägt. Auf dem Grundstück „Auf der Wies 7“ befand sich eine Druckerei. Der Druckereibetrieb wurde jedoch zum 01.08.2017 nach Merzig verlagert. Das Grundstück mit den Betriebsgebäuden sowie die nördlich anschließenden, noch unbebauten Grundstücke wurden mittlerweile von einem Wohnungsbau-Investor erworben, der eine Wohnnutzung auf diesen Flächen anstrebt. Aus diesen Gründen ist, auch unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die Druckerei-Nutzung, aus immissionschutzrechtlicher Sicht nicht mit Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu rechnen. Ein entsprechendes Lärmgutachten, wie vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in der frühzeitigen Beteiligung gefordert, kann deshalb entfallen.

Bei den geplanten Wohngebäuden handelt es sich ausschließlich um Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die angrenzenden Außenbereichsflächen werden, wie das Plangebiet selbst, überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 5: Geltungsbereich mit Umgebung, (ZORA, Ausschnitt aus dem Luftbild 2018; LVGL, SLS-007/12)

4.3 Fachgutachten

- **Bodengutachten**

Bereits im Jahr 2006 hat das Erdbaulaboratorium Saar eine „Orientierende Erkundung für die geplante Erschließung „Auf der Wies“ in Saarlouis-Lisdorf“ durchgeführt. Diese Untersuchung beinhaltet neben den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen auch Hinweise für die Erschließungsplanung sowie eine künftige Bebauung.

Der Untersuchungsraum war deutlich weiter gefasst und orientierte sich am damaligen Geltungsbereich. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Bohrung innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches (= B3), während einer sommerlichen Trockenphase, kein Wasserspiegel im Bohrloch nachweisbar war.

Allgemein findet man im Untersuchungsraum einen gut tragfähigen Baugrund vor, wobei die günstigsten Bedingungen innerhalb des derzeitigen Plangebietes vorzufinden sind. Generell muss im untersuchten Gebiet mit wechselnden Grundwasserständen (ca. 2,50 m) gerechnet werden.

Bereiche nach Süden und Westen, also zum Mühlenbach hin, werden durch das ansteigende Grundwasserniveau und die dort vorhandenen Aueböden nachteilig beeinflusst. Sie befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Zu beachten ist, dass bei Unterkellerungen von Gebäuden, in Abhängigkeit von der Lage und der Gebäudeeinbautiefe Vorsorge gegen „drückendes“ Grundwasser getroffen werden müssen. Eine nicht unterkellerte Bauweise lässt sich im Einfluss der Kiese ohne nennenswerten Mehraufwand realisieren und bietet Vorteile im Hinblick auf die Grundwassersituation.

- **Geruchsimmissionsprognose**

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle mit Rinderhaltung. Aus diesem Grund wurde das Büro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, mit der Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, das „die berechnete, gewichtete Zusatzbelastung an Geruch durch die Rinderhaltung Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 5 % der Jahresstunden im Plangebiet und Außenbereich zeigt. Da keine weiteren Geruchsemittenten in der Umgebung vorliegen, ist die Zusatzbelastung mit der Gesamtbelastung gleichzusetzen und der Immissionswert für Wohngebiete somit eingehalten.“

4.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Büro für Ökologie und Planung, Dr. Maas in Saarlouis beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 08.07.2019 als Anlage zu dieser Begründung vor.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist. Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan in keinen naturschutzrelevanten Lebensraum eingreift.

4.5 Hochwasserschutz und -vorsorge

Der Stadtteil Lisdorf wird durch einen Hochwasserschutzdamm der Saar geschützt. Außerdem beträgt die Entfernung des Planbereiches über 600 m. Eine weitere Untersuchung im Rahmen der Hochwasservorsorge ist somit nicht notwendig.

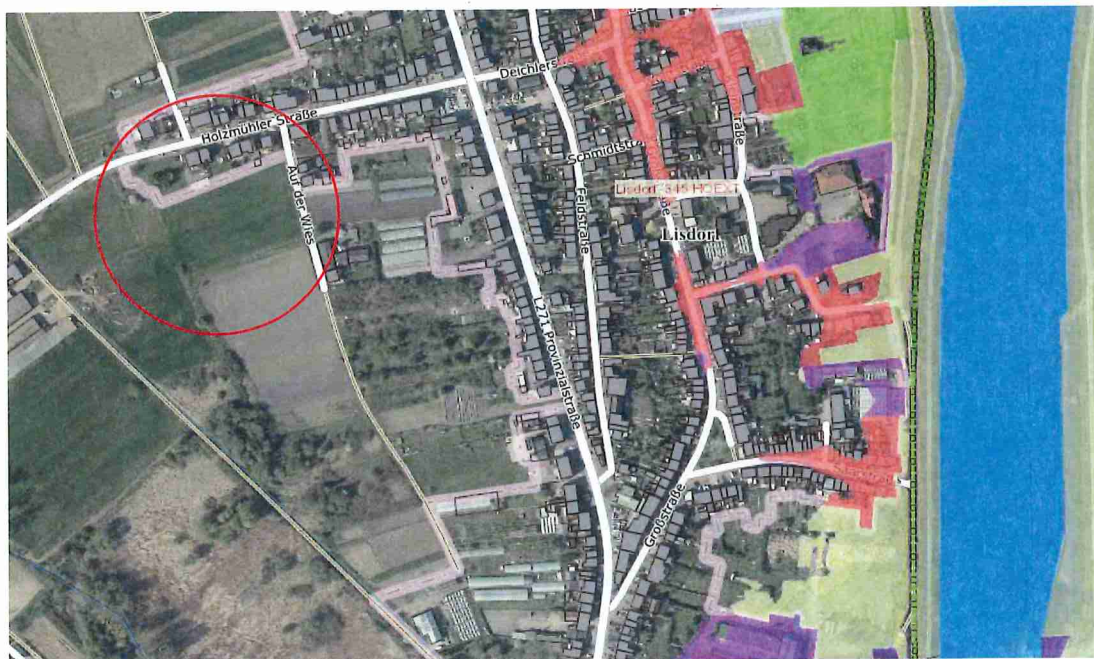


Abb. 6: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte (HQ extrem), Quelle: geoportal

4.6 Immissionsschutz

Nach Auswertung der Ergebnisse der Lärmkartierung des 3. Lärmaktionsplanes der Kreisstadt Saarlouis gibt es keine Hinweise auf erhöhte Lärmimmissionen. Aufgrund der Entfernung liegt der Planbereich auch außerhalb der direkten Einwirkung der Autobahn A 620. Eine weitere immissionsschutzrechtliche Untersuchung ist somit nicht notwendig.

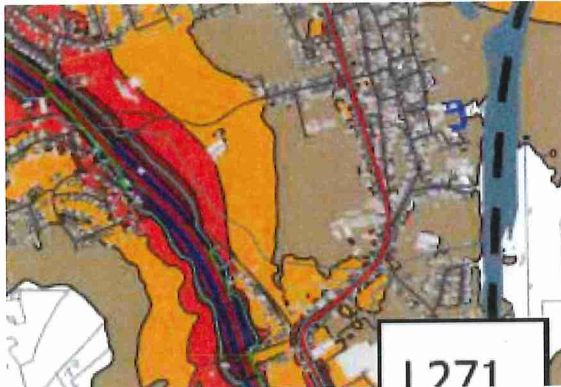


Abb. 7: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung tags



Pegelwerte L_{Night} in dB(A)

45 <		<= 50
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		

Abb. 8: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung tags

4.7 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Bestand im Mischsystem. Neubauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vor Baubeginn zur Freigabe vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser stellt möglicherweise eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

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

Die Abwassersatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 Vorgaben der Raumordnung

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

5.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Wohnbauflächen mit max. 18 Wohneinheiten geschaffen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Zielsetzungen des LEP-Siedlung berücksichtigt und die Wohnbaureserveflächen des FNP 1987 deutlich reduziert. Im Vorgriff auf diese Zielsetzung wird auf den Beschluss des Stadtrates vom 17.10.1996 verwiesen, der im Stadtrat am 16.02.2017 bestätigt wurde. Dieser beinhaltet eine Reduzierung bzw. den Verzicht auf geplante Wohnbauflächen (vgl. FNP 1987) in einer Größenordnung von 16,5 Hektar im Stadtteil Saarlouis-Lisdorf (Holzmühle).

5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet außerhalb des Siedlungsbereichs und ist als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet Landwirtschaft bzw. Freiraumschutz.

Für das Plangebiet enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden Festlegungen.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt (aus Geoportal)

5.2 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftliche Fläche dar. Diese Darstellung muss teilweise in Wohnbaufläche geändert werden. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich nach Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen und Umwelt vom 21.09.2016 in der Bearbeitung. Aus diesem Grund wird eine parallele Flächennutzungsplan-Teiländerung des rechtskräftigen Planes von 1987 notwendig.

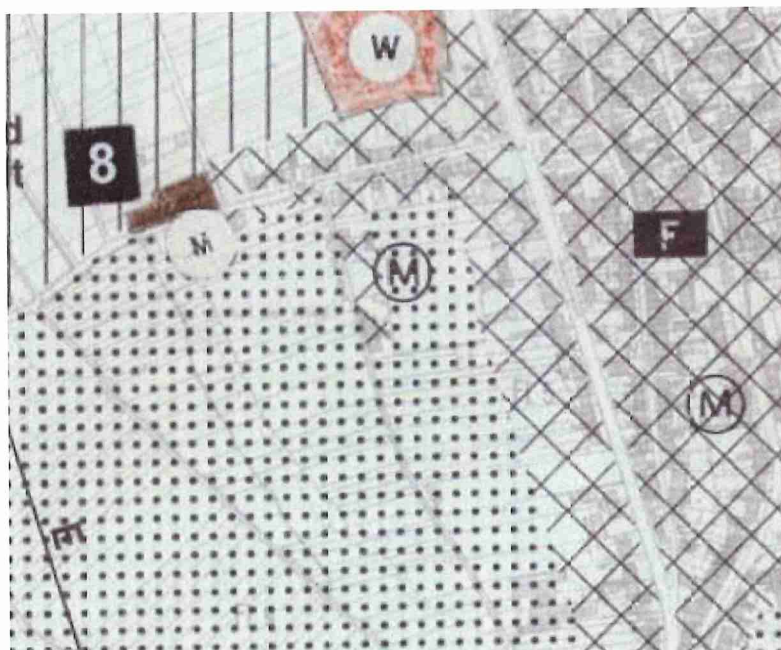


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern entlang der bestehenden Straße „Auf der Wies“ vorgesehen. Auf diese Weise soll die vorhandene Straße wirtschaftlich auf beiden Seiten genutzt werden. Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und die Ausbildung eines Ortsrandes für den Stadtteil Lisdorf gegenüber dem Außenbereich. Damit sich die Neubauten in die bestehende Bebauung des Stadtteils Lisdorf einfügen sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Grundstücksgrößen sind ausreichend Möglichkeiten zur Begrünung der rückwärtigen Flächen gegeben. Der westliche Teil der Parzellen des Plangebietes bleibt, jedoch mit ökologischen bedingten Einschränkungen, als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Am Ende der Straße „Auf der Wies“ ist eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 18,0 m notwendig. Durch die ausreichende Dimensionierung ist er mit einem zweiachsigen Müllfahrzeug befahrbar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen und somit die wirtschaftliche Nutzung einer bestehenden Erschließungsstraße. Durch die Planung bietet sich außerdem die Möglichkeit der Ausbildung eines Ortsrandes bzw. -abschlusses als sinnvolle Abgrenzung des Stadtteils Lisdorf zum Außenbereich hin.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Erklärung/Begründung

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine Wohnnutzung vorgesehen. Für kundenintensive Nutzungen sind diese Flächen am Ortsrand des Stadtteils Lisdorf nicht geeignet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bieten sich ausreichend Standorte für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet:

GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II Vollgeschosse

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

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

Erklärung/Begründung

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als **Vollgeschosse** die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

- „Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

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

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen die bestehende Bebauung der östlichen Straßenseite harmonisch ergänzen. Außerdem bieten sie dem Bauherrn ausreichend Möglichkeiten ein Wohngebäude nach den eigenen Vorstellungen zu realisieren.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) im gesamten Plangebiet wird begrenzt:

$$GH_{\max} = 11,0 \text{ m}$$

Als Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Attika; bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Bauvorhaben.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand. Durch die getroffene Festsetzung soll ein Überschreiten dieser Höhe durch den Bau von Staffelgeschossen (= Nicht-Vollgeschosse) verhindert werden.

6.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

- **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Erklärung/Begründung

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

Die Baugrenzen umschreiben die überbaubare Fläche. Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude im vorderen Grundstücksteil konzentrieren und der rückwärtige Grundstücksteil von jeglicher Bebauung frei bleibt und zusammenhängende private Freiflächen gebildet werden.

6.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

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

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Die Flächen für Garagen und Carports können innerhalb der überbaubaren Baufläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.

Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen bleibt so ein zusammenhängendes Grünvolumen erhalten.

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

6.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Festsetzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

Erklärung/Begründung

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

der Wohnungen pro Gebäude auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das in den angrenzenden Straßen aufgenommen werden muss, begrenzt.

6.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Festsetzung

Die Fläche erhält die Zweckbestimmung Elektrizität.

Erklärung/Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Saarlouis. Durch die getroffene Festsetzung wird sie in ihrem Bestand gesichert.

6.2.8 Grünflächen

Festsetzung

Private Grünfläche:

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches an der Holzmühler Straße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu pflegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Erklärung/Begründung

Zur Schaffung eines Ortsabschlusses wird, parallel zur bestehenden Bebauung Holzmühler Straße 32, auf der Parzelle 5/57 eine Wohnbaufläche mit einem entsprechenden Baufenster festgesetzt. Auf dem westlichen Teil der Parzelle ist eine Baumgruppe vorhanden. Die Festsetzung als private Grünfläche mit der Maßnahme A 1 (= Erhalt und Entwicklung eines Gehölzes als Randeingrünung) dient dem Erhalt der Bepflanzung und somit als Ausgleich für die geplante Bebauung.

6.2.9 Verkehrsflächen

Festsetzung

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut.

Erklärung/Begründung

Die bestehende Erschließungsstraße bleibt in ihrer bestehenden Funktion als Anliegerstraße erhalten. Auch die Gestaltung der Straßenfläche bleibt unverändert. Bei den zu erwartenden Verkehrsmengen ist ein großzügiger Ausbau nicht erforderlich.

6.2.10 Flächen für die Landwirtschaft

Festsetzung

Der westliche Teil der Parzellen wird als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Durch diese Festsetzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gesichert und es besteht Planungssicherheit für die betroffenen Landwirte.

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

Festsetzung

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

Ausgleichsflächen

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die Eingriffe durch die geplante Bebauung und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen A1 bis A5 sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

A 1: Erhalt und Entwicklung eines Gehölzes als Randeingrünung

Auf der als A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Gehölzfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung weiterer standortheimischer Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu einem geschlossenen Gehölz zu entwickeln. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Heister (H mind. 200 cm) und die Sträucher als mindestens 2 x verpflanzte Ware (H mind. 60-100 cm) zu pflanzen. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 2: Brachestreifen mit Gebüschinseln

Auf der als A 2 gekennzeichneten Fläche am Westrand des Geltungsbereichs ist ein Brachestreifen mit einer Regelbreite von drei Metern als Randbegrenzung und Strukturelement zu belassen und dauerhaft zu erhalten. In dem Streifen erfolgt in der Regel keine Mahd oder sonstige Bearbeitung. Die Lage des Brachestreifens ist im Gelände durch Einschlagen von Holzpfählen zu markieren (Maximalabstand 20 m). An den in der Planzeichnung markierten Stellen sind Gruppen von jeweils acht standortheimischen Sträuchern (2xv. 60-100 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mittig im Brachestreifen in einem Pflanzraster von 1x1 m. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 3: Baumreihe als Randeingrünung

Auf dem als A 3 gekennzeichneten Streifen entlang der Grenzen des Wohngebietes ist eine Baumreihe als Randeingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortheimischen Bäume gemäß Pflanzenliste A sind als Hochstämme (STU mind. 18 cm) im Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt mittig in einem acht Meter breiten Grünlandstreifen, der nicht oder nur extensiv gepflegt (maximal zwei Mähgänge pro Jahr, keine Mahd zwischen 1. März und 30. Juni) wird. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 4: Extensive Mähwiese

Auf der als A 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Mähwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen. Die Entwicklung der Wiese in bislang ackerbaulich genutzten Bereichen erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Wiese ist ein bis maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt des Jahres nicht vor dem 1. Juli erfolgen darf. An mehreren

jährlich wechselnden Stellen ist auf jeweils 10 % der Wiesenfläche auf eine Mahd zu verzichten, um Altgrasbereiche zur Strukturanreicherung zu entwickeln. Die Verwendung von Düngern und Pestiziden oder sonstiger Hilfsstoffe ist auf der Wiesenfläche nicht erlaubt. Bauliche Anlagen aller Art sind auf der Fläche ausgeschlossen.

A 5: Straßenbegleitende Baumreihe

Am Westrand der Straße „Auf der Wies“ sind insgesamt mindestens acht Bäume (= 1 Laubbaum pro Vorgarten) als einseitige Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortheimischen Bäume gemäß Pflanzenliste sind als Hochstämme (STU mind. 20 cm) im Regelabstand von 14 m zu pflanzen. Verschiebungen aufgrund von Grundstückszufahrten oder Versorgungsleitungen sind ausnahmsweise zulässig. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden. Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung trägt dazu bei, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert werden und ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Außerdem wird die umgebende Kanalisation vor zusätzlichen Belastungen bewahrt.

Durch die Bebauung und Versiegelung von Wiesenflächen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Besonders die Schutzgüter Pflanze, Tier, Boden, Wasser und Klima werden beeinträchtigt. Unvermeidbare Eingriffe sind nach dem Naturschutzgesetz auszugleichen. Ökologisch gering- oder mittelwertige Flächen werden zu diesem Zweck ökologisch aufgewertet. Eine Aufwertung der Ausgleichsflächen wird vor allem durch die Pflanzung von Gehölzen erzielt, da sie einen besonders positiven Einfluss auf die oben genannten Schutzgüter besitzen. Die Gehölze können sowohl flächig als auch linienhaft oder punktuell angelegt werden. In allen Fällen geht die positive ökologische Wirkung der Gehölze über die eigentliche Gehölzfläche hinaus.

6.2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Festsetzung

Die durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Erklärung/Begründung

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern dient der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Neuplanung der Wohngebietsflächen entstehen.

Pflanzliste:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel

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

6.3 Örtliche Bauvorschriften nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

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

6.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

- Einfriedigungen

Entlang der Straße „Auf der Wies“ sind offene Einfriedigungen in Form von Zäunen zur Abgrenzung des Vorgartens bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind offene Einfriedigungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Mauern sind unzulässig.

Erklärung/Begründung

Bei der heutigen Produktvielfalt von Einfriedigungen besteht bei den Bauherren häufig eine gewisse Unsicherheit, welche Materialien bzw. welche Höhen zulässig sind. Gerade bei den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches ist eine gewisse Einheitlichkeit, bedingt durch die Lage am Ortsrand und im Übergang zu den festgesetzten Ausgleichsflächen, von Bedeutung. Dem gegenüber steht der Wunsch nach einer Abgrenzung des Privatgrundstücks sowie einer individuellen Gestaltung. Einfriedigungen können durch offene (transparente) Einfriedigungen, wie z.B. Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune (ohne eingeflochtene Sichtschutzstreifen), erfolgen, ohne negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Dachgestaltung

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

Erklärung/Begründung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit soll gewährleistet werden, dass mit der im Plangebiet möglichen Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild verbunden sind.

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

6.3.2 Begrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen / Vorgartengestaltung

Festsetzung:

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als **Vorgarten** gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme A 5 (= straßenbegleitende Baumreihe, Anpflanzung eines Laubbaumes je Grundstück) ist in diese Grünfläche zu integrieren. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit

einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist somit nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

Erklärung/Begründung:

Der Anteil der versiegelten Flächen ist, im Sinne des Bodenschutzes, möglichst gering zu halten. Besonders die rückwärtigen Grün- und Gartenflächen haben eine positive Wirkung auf das Ortsbild und das Wohnumfeld. Sie sollen einen harmonischen Übergang zum Außenbereich herstellen.

Durch die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung soll die ständig steigende Zahl von Schotter- bzw. Steinvorgärten begrenzt werden. Aus kleinklimatischer Sicht führt diese Gestaltung zu einer Aufheizung der Flächen und unter biologischen Kriterien zu einer Verarmung der Tier- und Pflanzenwelt.

6.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Bei Neubauten ist auf dem Grundstück ständig eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 Kubikmeter zu schaffen.

Erklärung/Begründung

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der Mischwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Außerdem wird erreicht, dass ein Großteil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Die Bestimmungen des § 49a saarländisches Wasserhaushaltsgesetz sind somit erfüllt.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

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

1. Denkmalschutz:

Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S. 358 ff.):

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 DSchG) und

- das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 S DSchG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden. Auf § 28 S DSchG sei an dieser Stelle hingewiesen.
2. Als Ergebnis des Bodengutachtens ist zu beachten, dass bei Unterkellerungen von Gebäuden, in Abhängigkeit von der Lage und der Gebäudeeinbautiefe Vorsorge gegen „drückendes“ Grundwasser getroffen werden müssen. Eine nicht unterkellerte Bauweise lässt sich im Einfluss der Kiese ohne nennenswerten Mehraufwand realisieren und bietet Vorteile im Hinblick auf die Grundwassersituation.
 3. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
 4. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
 5. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
 6. **LPP 125 – Kampfmittelbeseitigungsdienst:**
für den o.g. Planbereich liegen uns keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planbereich dokumentieren. Somit ist es uns nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen.
Hinweis:
Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion / Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.“
 7. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
 8. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
 9. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
 10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/).
 11. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
 12. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
 13. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 14. Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
 15. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

16. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
17. **Vodafone:**
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.
Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA.SWeschborn@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
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.
Anlagen: Lageplan (Leitungen befinden sich im Bereich der Straße)
18. **Deutsche Telekom AG**
Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken, 67655 Kaiserslautern, Pirmasenserstr. 65 in Verbindung setzen.
19. **Inexio:**
im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.
Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal <https://planauskunft.inexio.net> zur Verfügung.
20. **Entsorgungsverband Saar -Abwasser-**
In ihrem o.g. Planbereich kommt es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS. Beeinträchtigungen der Anlagen des EVS sind unbedingt zu vermeiden.
Sie erhalten beigelegt einen Lageplan des sich vor Ort befindlichen EVS Hauptsammlers 3.1 der AWA Saarlouis (380) als pdf-Datei mit der Bitte, dies bei Ihrer Baumaßnahme zu berücksichtigen.
Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu den Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.
Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bezüglich der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.
Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf den Verlauf der Sammler. 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 anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuch oder Eigentümer einzuholen. (Der Sammler befindet sich in der Holzmühler Straße.)
21. Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) ist zu beachten.
22. **Autobahn GmbH des Bundes:**
Potentielle Bauherren haben selbst für ausreichenden Lärmschutz (Einhaltung der DIN 4109) zu sorgen. Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von

jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.

23. Entsorgungsverband Saar - Abfall -

Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.

24. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Die Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 m und 83 m über Grund und wird mit ihrem horizontalen Schutzstreifen (von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m) aufgenommen.



7. ABWÄGUNG DER PLANUNG

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen in dem Bebauungsplan beachtet:

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

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnbauflächen und somit die wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Erschließung. Es bietet sich außerdem die Möglichkeit der Ausbildung eines Ortsrandes bzw. -abschlusses als sinnvolle Abgrenzung des Stadtteils Lisdorf zum Außenbereich hin. Hinweise auf Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse liegen nicht vor.

Nach Auswertung der Ergebnisse der Lärmkartierung des 3. Lärmaktionsplanes der Kreisstadt Saarlouis gibt es keine Hinweise auf erhöhte Lärmimmissionen. Aufgrund der Entfernung liegt der Planbereich auch außerhalb der direkten Einwirkung der Autobahn A 620.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle mit Rinderhaltung. Um Nutzungskonflikten frühzeitig entgegenzuwirken, wurde eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird.

7.2 Auswirkungen auf private Belange

Die Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches haben ein hohes Interesse an der Schaffung von Baugrundstücken. Bereits seit vielen Jahren wird das Projekt diskutiert. Diese wurden vorab informiert und sind mit der Planung, v.a. mit der Teilung der Parzellen und den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen, einverstanden. Eine zügige Umsetzung der Planung ist somit gegeben.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im klassischen, zweistufigen Verfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen. Durch die getroffenen Maßnahmen kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

7.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Lisdorfer Berg steht der Kreisstadt Saarlouis und somit dem Stadtteil Lisdorf ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Flächen zur Verfügung. Die Straße „Auf der Wies“ hingegen ist, aufgrund ihrer geringen Breite und ihrer Lage am Ortsrand, nicht für größere Gewerbeansiedlungen geeignet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Wies“ wird die landwirtschaftliche Nutzung auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Eine Geruchsimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung des Plangebietes dieser Betrieb in seiner Entwicklung nicht stark beeinträchtigt wird. Derzeit wird der Immissionswert im Plangebiet lediglich zu 50% ausgeschöpft, die Modellierung erfolgte unter sehr konservativen Annahmen. Betriebliche Erweiterungen sind, so lange der Abstand zum Plangebiet nicht verringert wird, weiterhin möglich.

Die betroffenen Landwirte erhalten somit Planungssicherheit für ihre Flächen.

7.5 Gewichtung des Abwägungsmaterial

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Ausbildung eines Ortsrandes als Trennung zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich und der Bebauung des Stadtteils Lisdorf,
- Wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließung,
- großzügige Baufenster gewährleisten dem Eigentümer ausreichende Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten,
- Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Argumente, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt. Der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen steht ein zu erbringender Ausgleich gegenüber.

Die Interessen der Kreisstadt Saarlouis an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überwiegen jedoch gegenüber diesen privaten Interessen.

Fazit

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

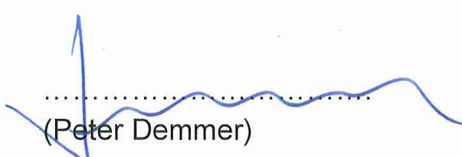
8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m ²	%
<i>Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:</i>	16.656	100
	7.674	46,0
Wohnbaufläche gesamt	2.583	
davon überbaubare Fläche	1.197	7,2
Verkehrsfläche	7.452	44,8
Fläche für die Landwirtschaft	288	1,7
Private Grünfläche	45	0,3
Versorgungsfläche		

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Auf der Wies“.

Saarlouis, den 05.09.2022

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis


.....
(Peter Demmer)