

Wohnmobilstellplätze In den Fliesen

Begründung zum Bebauungsplan
in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Roden



19.09.2025, SATZUNG



Wohnmobilstellplätze In den Fliesen

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 19.09.2025, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	11
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Kreisstadt Saarlouis bildet mit vielfältigen Tourismusangeboten und dem besonderen geschichtlichen Hintergrund einen Touristenhotspot des Saarlandes aus. Noch heute erinnern Teile der ehemaligen Festungsmauer sowie der Festungspark auf der Vauban-Insel entlang des Saaraltarms an die ehemalige Festungsstadt, die einst von Ludwig XIV errichtet wurde. Historische Stadtführungen ziehen Besucher an. An der Saar führen Rad- und Spazierwege vorbei und auch Wanderer besuchen die Premiumwanderwege in der Kreisstadt. In der angrenzenden Gemeinde Ens Dorf befindet sich darüber hinaus das Saarpolygon, welches an den beendeten Steinkohlebergbau im Saarrevier erinnert und das Tourismusangebot abrundet.

Die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen für Touristen ist in der Kreisstadt Saarlouis dementsprechend hoch. Die Fläche im Süden des Stadtteils Roden ist durch die Lage angrenzend zur Saar sowie durch die Nähe zur Innenstadt und zur B 51 für die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen geradezu prädestiniert. Die Umgebung ist überwiegend durch Grün- bzw. Freiflächen mit Gehölzstrukturen, einem Schulzentrum, einem Gastronomiebetrieb und Freizeit- und Tourismusinfrastruktur (Kanu-Club und Schiffsanlegestelle) geprägt.

Zur Erschließung der Wohnmobilstellplätze ist der Ausbau der Erschließung notwendig, die an die Zuwegung zum Kanu-Club UNDI-NE anschließt. Der Besucherverkehr soll von dort über die St. Nazairer Allee erfolgen. Über diese ist im Osten die Helmut-Kohl-Str. (Zubringer Innenstadt) und im Norden die B 51 zu erreichen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine ca. 1,1 ha große, bislang unbebaute Grün-/Freifläche im Süden des Stadtteils Roden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum In den Fliesen“ (1980). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplätze In den Fliesen“.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplätze In den Fliesen“ im „Regelverfahren“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze In den Fliesen“, der auch als 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum In den Fliesen“ angesehen werden kann, ersetzt in seinem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum In den Fliesen“ aus dem Jahr 1980.

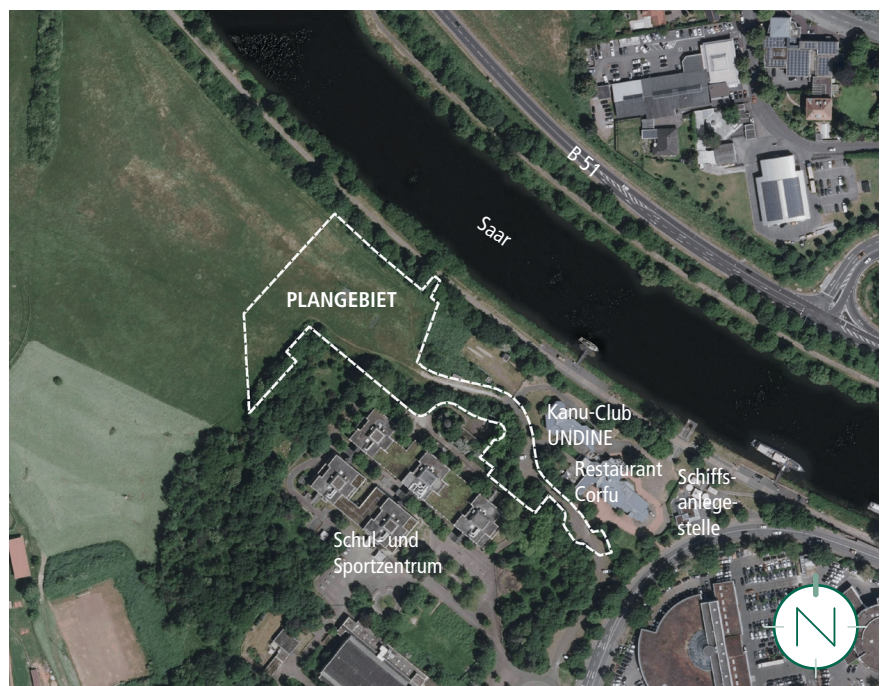
Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt. Mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist das Büro CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, St. Ingberter Str. 49, 66583 Spiesen-Elversberg, beauftragt. Mit der Erstellung des Baugrundgutachtens ist das Büro Erdbaulabo-

ratorium Saar, Am Heidstock 24, 66265 Heusweiler, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Kennzeichnung „Schul- und Sportzentrum“ dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Wohnmobilstellplätze nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplätze In den Fliesen“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebietes von Saarlouis, südlich der Saar, im Bereich des Schul- und Sportzentrums.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Frei- und Grünflächen sowie Gehölzstrukturen, die einen Fuß- und Radweg entlang der Saar von dem Plangebiet trennen,
- im Osten durch Grün- und Gehölzstrukturen und durch die Bestandsgebäude, die den Kanu-Club und ein Restaurant beherbergen,
- im Süden durch Grün- und Gehölzstrukturen der dahinter angrenzenden Gebäude der bestehenden Schule sowie
- im Westen durch Grün- bzw. Freiflächen.

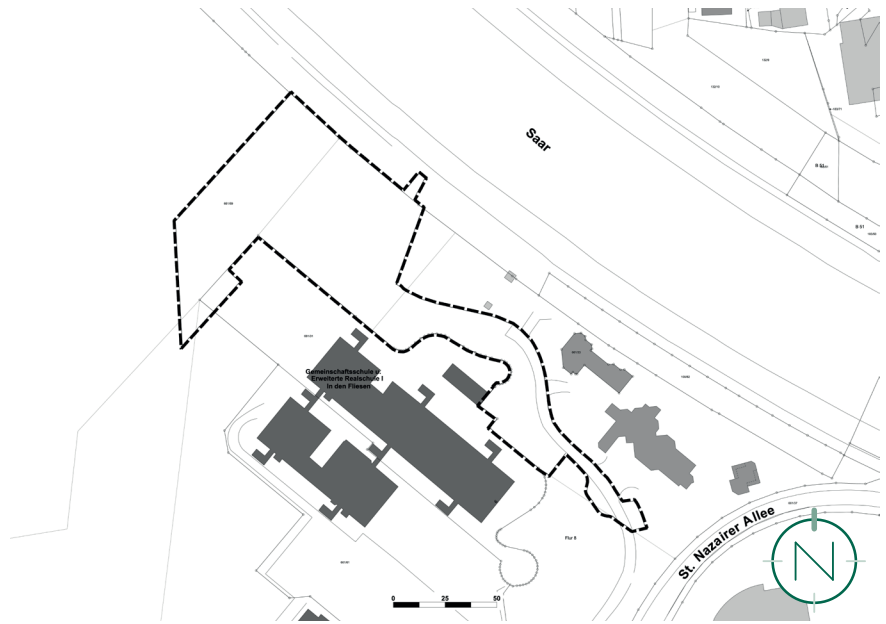
Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis. Ein kleiner Teilbereich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Landkreises. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens durch einen Vorhabenträger auszugehen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine überwiegend unbebaute Grünfläche dar. Zentral im Plangebiet befindet sich eine Hammerwurfanlage, die im Zuge des Vorhabens verlagert werden soll.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch die Gebäude des Schul- und Sportzentrums im Südwesten geprägt. In Richtung Westen ist das Plangebiet derzeit durch Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Saar mit begleitendem Fuß- und Radweg.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: @ GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan



Blick ins Plangebiet in Richtung Nordwesten von der bestehenden gewerblichen Nutzung aus

Das Plangebiet ist somit für Wohnmobilstellplätze prädestiniert.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehr

Die Erschließung der Wohnmobilstellplätze ist über die bestehende Zuwegung, die u. a. zum Kanu-Club UNDINE führt, vorgesehen. Diese Zuwegung kann über die Straße „Eisenhüttenstädter Allee“ bzw. „St. Nazairer Allee“ erreicht werden.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 51 im Norden (1 km vom Plangebiet entfernt). Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich

ca. 1,5 km in westlicher Richtung (A 620 - AS 2 „Wallerfangen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 220 m südöstlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Schulzentrum“ (Buslinien 411 und 422 u.a. in Richtung Rehlingen-Siersburg).

Im Zuge der Realisierung der Planung ist sowohl der Anschluss an die Zuwegung zum Kanu-Club UNDINE als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung, fachtechnischer Beitrag zur Siedlungswasserwirtschaft

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der angrenzenden Nutzungen grundsätzlich vorhanden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sollen (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Das Baugrundgutachten des Büro Erdbau-laboratorium Saar kommt bei der Beurteilung der Versickerungseignung zu folgendem Ergebnis: „[...] sind die vorliegenden Böden im engeren Untersuchungsbereich in die Klasse 4 „mäßig“ einzustufen.“ (Quelle: „Sickerversuche zur Angabe von Durchlässigkeitsbeiwerten anstehender Böden - Untersuchungsbericht Nr. 1, Erdbau-laboratorium Saar - Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH; Stand: 19.03.2025)

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form von Einleitung in das Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

Das Büro CP Beratende Ingenieure GmbH wurde beauftragt für den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze In den Fliesen“, Saarlouis einen Fachbeitrag zur Siedlungswasserwirtschaft aufzustellen. Nachfolgend werden die Ergebnisse des genannten Fachbeitrages zusammengefasst.

„Das Schmutzwasser kann an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Ein geeigneter Anschlusspunkt ist

der Kanalschacht SNA86. Aufgrund der Nutzung als Wohnmobilstellplatz ist nicht von besonderen Belastungen des Abwassers auszugehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden und über einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen. Der Boden im Plangebiet wurde im vorliegenden Gutachten als „mäßig“ sickerfähig eingestuft, was für die Bemessung für Versickerungsanlagen ausreichend ist. Auf Basis der Flächenaufteilung des aktuellen Entwurfs wurde eine Verbesserung nach DWA-A 138 durchgeführt. Diese hat ein erforderliches Muldenvolumen von 131 m³ ergeben, das sich in den zur Verfügung stehenden Grünflächen umsetzen lässt. Ein Überlauf in den Kanal ist im Bemessungsfall für die Regelentwässerung (T=2a) nicht erforderlich.

Durch die Flächenbefestigung ist mit einer abflusswirksamen Fläche von > 800 m² zu rechnen, weshalb ein Überflutungs-nachweis nach DWA-A 138-1 (Gleichung 10) in Analogie zum Überflutungs-nachweis nach DIN 1986-100 für ein 30-jährliches Ereignis geführt werden muss. Das daraus resultierende zusätzliche Rückhaltevolumen beträgt 220,3 m³. Sollte sich dieses Volumen nicht auf der Oberfläche umsetzen lassen, wäre ein gedrosselter Ablauf in den öffentlichen Regenwasserkanal mit einer Einleitmenge von 1 l/s möglich. Dadurch würde sich das auf der Oberfläche zurückzuhalten-de Volumen auf 87,6 m³ reduzieren.

Bei Regenereignissen mit noch größeren Wiederkehrzeiten sind höhere Oberflächen-

abflüsse zu erwarten. Eine Gefahr durch Starkregen besteht nach Sichtung der Starkregengefahrenkarte nicht.

Den Empfehlungen des Merkblattes DWA-M 102-4 folgend wurde die Wasserhaushaltsbilanz im Planzustand mit dem natürlichen Referenzzustand verglichen. Diese ergibt eine deutliche Verschiebung zugunsten der Grundwasserneubildung, wie sie durch die Vorgabe der vorrangigen Versickerung von Niederschlagswasser zu erwarten war. Ebenfalls zeigt sich ein Rückgang des Verdunstungsanteils, der durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Bepflanzung) reduziert werden kann.“ (Quelle: „Fachtechnischer Beitrag zur Siedlungswasserwirtschaft im Rahmen des B-Plan Verfahrens“, CP Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG; Stand: März 2025)

Unter Beachtung der hier aufgeführten Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass eine regelkonforme Entwässerung der Wohnmobilstellplätze ohne Probleme möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Anschluss an die Kanalschächte Flächen, die sich in Eigentum des Landkreises befinden, durchquert werden müssen.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis können im Falle eines Niederschlagsereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis zu 10 cm innerhalb des Geltungsbereiches auftreten.

Die geplanten Wohnmobilstellplätze sind demnach laut Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis im Falle von Starkre-

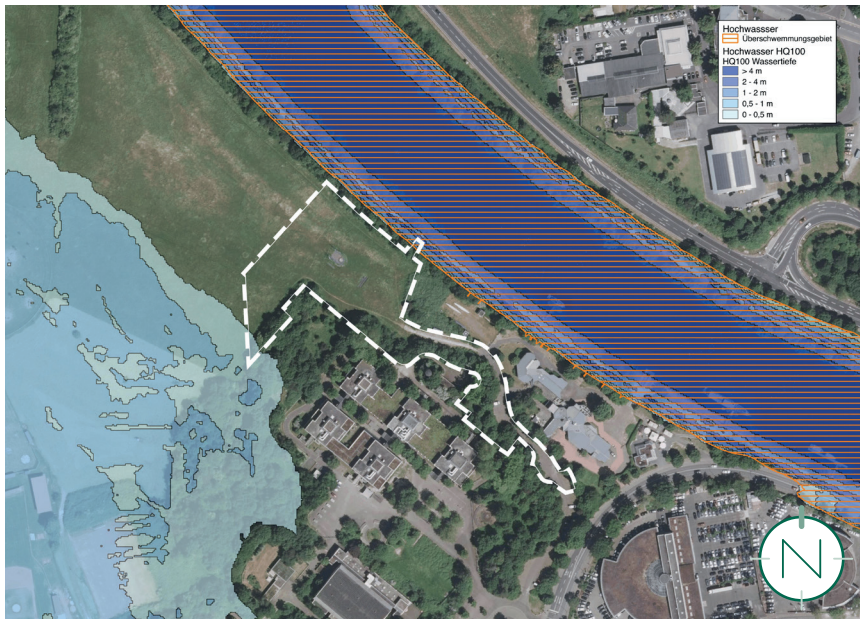



Starkregengefahrenkarte (Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren), ohne Maßstab; Quelle: izes gGmbH und Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Stand: 2024

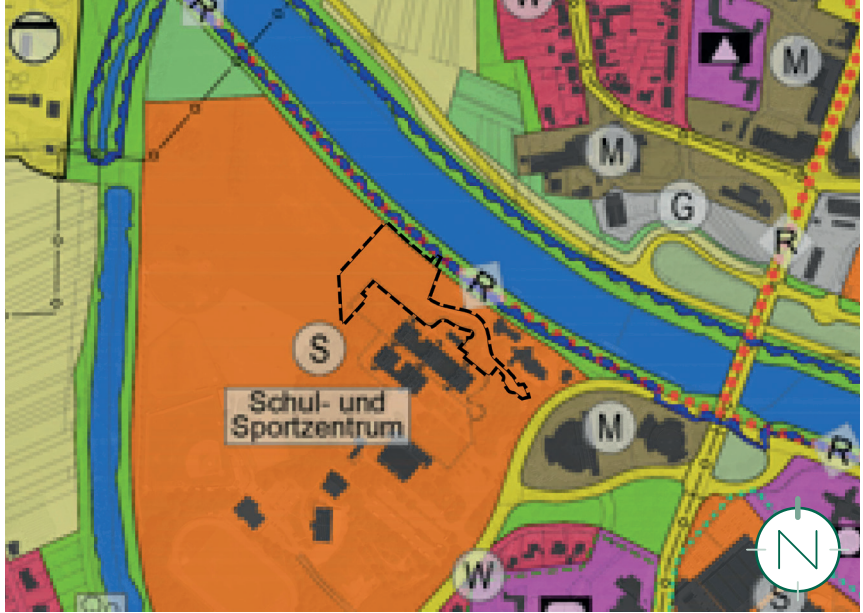

genereignissen nur gering von Überflutungen betroffen. Zudem ist das Gelände in Richtung Saar so modelliert, dass ein dammähnliches Bauwerk für einen Höhenunterschied mit entsprechender Rückhaltefunktion sorgt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des fachtechnischen Beitrags zur Siedlungswasserwirtschaft verwiesen.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Das Plangebiet grenzt im Nordosten an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Lediglich die Fußwegeverbindung reicht randlich in das Vorranggebiet für Hochwasserschutz.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschafts- und Erholungsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> • grenzt an ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 1 WHG; lediglich Fußwegeverbindung reicht randlich in das ÜSG • HQ 100-Kulisse als faktisches Überschwemmungsgebiet reicht am nordwestlichen Rand in den Geltungsbereich; aus Gründen des Hochwasserschutzes ist dieser Bereich daher von allen Nutzungen frei zu halten, die den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern (Festsetzung als private Grünfläche, sodass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird)
	
Übersicht HQ 100 / Überschwemmungsgebiet, Quelle: LVGL; Bearbeitung Kernplan	

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> darüber hinaus im Nordwesten Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“) (Festsetzung als private Grünfläche, sodass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird)  <p>Übersicht HQ extrem, Quelle: LVGL; Bearbeitung Kernplan</p>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Kennzeichnung „Schul- und Sportzentrum“ dar. Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Wohnmobilstellplätze nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplätze In den Fiesen“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.</p>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan, Quelle: Kreisstadt Saarlouis</p>
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum in den Fliesen“ (1980), der für den zu überplanenden Bereich Grünanlagen festsetzt.</p>  <p>Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum in den Fliesen“ (1980), Quelle: Kreisstadt Saarlouis</p>

Berücksichtigung von Standortalternativen



Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Der Tourismus spielt für die Kreisstadt Saarlouis eine bedeutende Rolle. Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung touristischer Infrastruktur. Das Planvorhaben dient somit der langfristigen Sicherung als touristischer Standort.

Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und eignen sich überwiegend nicht für die vorgesehene Nutzung (Standplätze für Wohnmobile). Zudem wird ein Standort an der Saar bevorzugt, da die Saar mit Rad- und Fußwegen bereits erschlossen ist.

Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine bislang weitgehend ungenutzte Fläche im Stadtteil Roden mit entsprechender Freizeit-/Tourismusinfrastruktur in der Nachbarschaft mit einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (u. a. A 8 und B 51) und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung (Haltestelle „Schulzentrum“). Durch die Nähe zur Innenstadt ($\leq 1,5$ km) finden sich in naher Umgebung Einrichtungen der Nahversorgung (z. B. Bäckerei, Globus, Aldi Süd) und ein entsprechendes Kultur- und Einzelhandelsangebot.

Das Projekt

In Saarlouis-Roden sollen im Umfeld bereits bestehender Erholungs- und Freizeitnutzungen (u. a. Schiffsanlegestelle, Fuß- und Radweg entlang der Saar) Wohnmobilstellplätze entstehen.

Es sind derzeit 45 Standplätze vorgesehen. Die Größe der Parzellen variiert dabei zwischen ca. 60 und 180 m², wobei der Großteil Maße von 6 m x 10 m aufweist. Die Standplätze sollen hälftig mit Schotterrasen versehen und hälftig begrünt werden.

An Gemeinschaftsinfrastruktur sind im Gebiet Sanitäranlagen, eine Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile, ein Café und Warenautomaten vorgesehen. Diese sind zentral im Einfahrtsbereich angeordnet.

Die Wohnmobilstellplätze werden über eine bestehende Zufahrt, die im Zuge der Realisierung ausgebaut wird, erschlossen. Die in-

terne Erschließung soll mit einem Schotter/Split-Gemisch ausgebaut werden. Der Dimensionierung des Einfahrtsbereiches liegt der Wendekreis eines dreiaxigen Müllfahrzeugs zugrunde, sodass auch die Entsorgung gesichert ist.

Zur Eingrünung und Durchgrünung der Wohnmobilstellplätze ist eine randliche Begrünung sowie eine begrünte Einteilung der Standplätze vorgesehen.

Die Fernwärmeleitungen inkl. Schutzstreifen werden bei der Planung berücksichtigt. Eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz bzw. Begrünungsmaßnahmen sind nur unter Einhaltung bestimmter Auflagen möglich.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Wohnmobilstellplätze (SO 1)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Festsetzung

Im Sondergebiet (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Standplätze für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) (Mindestgröße 10,0 x 5,0 m),
- Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen,

- Zufahrten und Wege zur internen Erschließung des Gebietes,
- Solar-Carports,
- sonstige, der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.

Dauercamping ist unzulässig.

Begründung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung von Sondergebieten finden die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO keine Anwendung. Im Rahmen der Planung werden besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung direkt nach § 10 BauNVO getroffen. Die Darstellung der zu-

lässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen baulichen und sonstigen Anlagen sind bei Festsetzungen von Sondergebieten, die der Erholung dienen, ausdrücklich zu benennen, weil es dem Bebauungsplan ansonsten an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt.

Das gem. § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO 1) (hier: „Wohnmobilstellplätze“) dient zu Zwecken der Erholung, der temporären Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) (Mindestgröße 10,0 x 5,0 m). Außerdem sind Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zufahrten und Wege zur internen Erschließung des Gebietes, Solar-Carports sowie sonsti-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

ge, der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Dauercamping ist auf dieser Fläche nicht erwünscht und wird daher als unzulässig erklärt.

„Wohnmobilstellplätze“ gehören als Anlagen zu den anerkannten Sondergebieten, die der Erholung dienen, aber nicht in § 10 Abs. 1 BauNVO aufgeführt sind. Im Hinblick auf Zweckbestimmung und Gebietscharakter sind diese ähnlich wie Campingplatzgebiete einzuordnen, aber nicht gleichzusetzen.

Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Anlagen und Einrichtungen, die den Wohnmobilstellplätzen (SO 1) zugeordnet sind (SO 2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind dem Sondergebiet dienende Anlagen und Einrichtungen:

- Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Sanitärgebäude, Waschraum),
- bauliche und sonstige Anlagen für zentrale Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienen (z. B. Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile),
- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden oder Automaten (insgesamt max. 150 m²),
- Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außenterrasse,
- Anlagen für die Platzverwaltung,
- Zufahrten und Wege zur internen Erschließung des Gebietes,
- Nebenanlagen.

Begründung

Neben den jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnmobilen und den zugehörigen Nebenanlagen sollen im Sondergebiet (SO 2) dem Sondergebiet (SO 1) dienende Anlagen und Einrichtungen wie Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Sanitärgebäude, Waschraum), bauliche und sonstige Anlagen für zentrale Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienen (z. B. Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile), die zur Deckung des täglichen Bedarfs

des Gebietes dienenden Läden oder Automaten (insgesamt max. 150 m²), Schank- und Speisewirtschaften inkl. Außenterrasse, Anlagen für die Platzverwaltung, Zufahrten und Wege zur internen Erschließung des Gebietes und Nebenanlagen zulässig sein. Damit wird einer zweckmäßigen Nutzung des Gebietes Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante des Straßenbelags in der Straßenmitte der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße, gemessen an der straßenseitigen Mitte der baulichen und sonstigen Anlagen orthogonal zur Straßenmitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.

Begründung

Der Bebauungsplan soll die Option bieten, langfristig die Wohnmobilstellplätze mit Solar-Carports zu überdachen. Damit könnte auch ein entsprechendes Ladeangebot für Elektrofahrzeuge zur Verfügung stehen.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Oberkante (OK_{max}) der Carports exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die Höhe orientiert sich dabei an der durchschnittlichen Höhe von Wohnmobilen mit entsprechendem Puffer.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen im SO 1 wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter baulicher Anlagen weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO für das SO 1 auf 0,7 und für das SO 2 auf 1,0 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Begründung

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept.

Die Grundflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet (SO 2) ist im Vergleich zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Sondergebiete durch die städtebauliche Konzeption erhöht. Dies beruht auf der Konzentration der gemeinschaftlichen Anlagen an einem Ort.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die erhöhte GRZ wird durch grünordnerische Festsetzungen (u. a. Begrünung der Flachdächer und aller nicht überbauten Grundstücksflächen, Pflanzung von Bäumen) ausgeglichen. Somit ist die erhöhte GRZ vertretbar. Im SO 1 wird im Gegenzug eine niedrigere GRZ unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO erzielt, da jeder Standplatz auch eine Grünfläche vorweist. Im übrigen erfolgt eine wasserdurchlässige Befestigung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO 2) auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert an der städtebaulichen Konzeption und wird für den Bereich der Gemeinschaftsinfrastruktur mit einem Vollgeschoss vorgesehen.

Die Festsetzung ermöglicht eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Länge der Baukörper darf im SO 2 15,0 m nicht überschreiten.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge von 15,0 m im SO 2 sichert eine kleinteilige Bebauung und vermeidet dominierende Baustrukturen, die dem Charakter der freien Landschaft stören.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im SO 2 durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen im SO 2 orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume

an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Anlagen und Einrichtungen, die den Wohnmobilstellplätzen dienen. Mit den Baufenstern ist sichergestellt, dass diese sich ausschließlich im vorderen Bereich konzentrieren und die Bereiche der Fernwärmeleitungen von Bebauung frei bleiben.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Fläche für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die für die östlich des Plangebietes bestehenden Gebäude notwendigen Stellplätze aufgrund ihrer Nutzung sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Begründung

Die festgesetzten Stellplatzflächen sind den Nutzungen in den Bestandsgebäuden östlich des Plangebietes zugeordnet und werden gem. dem Bestand übernommen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist deshalb das Unterbringen und der Nachweis der notwendigen Stellplätze zulässig.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, hier: Schutzstreifen Fernheizleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Bei erdverlegten und freiverlegten Fernwärmeleitungen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung und der dazugehörigen Bauwerke in einem Schutzstreifen von 3,00 m (je 1,50 m links und rechts der Leitung) kein Gebäude errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die geeignet sind, den Bestand der Leitungen und

Kabel nebst Anlagen und Anlagenteilen zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

Begründung

Zur Sicherung der Fernheizleitung ist ein Schutzstreifen von beiderseits 1,50 m festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens gelten bestimmte Vorgaben, die zu beachten sind.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, hier: Schutzstreifen Entwässerungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

- Schutzstreifenbreite bis DN 400: 4 m
- Schutzstreifenbreite DN 450 bis DN 1200: 6 m

Begründung

Zur Sicherung der Entwässerungsleitungen ist ein Schutzstreifen von beiderseits 3,00 m (DN 500) bzw. 2,00 m (DN 300) festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens gelten bestimmte Vorgaben, die zu beachten sind.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Zur Anbindung der Wohnmobilstellplätze an den Leinpfad ist das Anlegen eines Fußweges und die Installation einer Treppenanlage zulässig, sofern hierdurch Belange der Hochwasservorsorge nicht beeinträchtigt werden.

Begründung

Bezüglich der fußläufigen Anbindung der Wohnmobilstellplätze an den Leinpfad bzw. die Saar ist ein Fußweg vorgesehen. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) festgesetzt.

Die Belange der Hochwasservorsorge dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die festgesetzte Privatstraße stellt im Südosten die bestehende ausgebaute Erschließung im Bestand dar.

Zur internen Erschließung der Wohnmobilstellplätze und zur Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Privatstraße festgesetzt. Eine ausreichend große Wendemöglichkeit (3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsgröße) ist vorzuhalten.

Begründung

Die Erschließung des Gebietes ist über eine neu zu schaffende Straße vorgesehen, diese wird an die bestehende ausgebaute Erschließung angeschlossen. Die Straßenverkehrsfläche im Bestand wird, wie die neu zu schaffende Straße, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatstraße) festgesetzt.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Festsetzung

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Begründung

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne besondere Flächen hierfür festzusetzen.

Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Schmutz- und Regenwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle, an die die Wohnmobilstellplätze zum einen im Nordwesten angeschlossen werden sollen und die sich zum anderen innerhalb der Privatstraße im Südosten befinden, werden im Bestand übernommen.

Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Fernheizleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Bereich der Leitungstrasse inkl. Schutzstreifen darf kein Bewuchs, wie z. B. Hecken, stattfinden und auch kein Gebäude, Fundament o. ä. errichtet werden.

Andere Versorgungsleitungen und Erdkabel müssen genügend Abstand zur Fernleitung haben. Folgende Abstände gelten, sofern keine anderen Vorschriften gefordert werden:

- kreuzend, Gas- und Wasserleitung
 - Rohrnennweite DN 20 bis DN 150: 20 cm
 - Rohrnennweite ab DN 150: 50 cm
- parallel, Gas- und Wasserleitung
 - Rohrnennweite DN 20 bis DN 150: 40 cm
 - Rohrnennweite ab DN 150: 100 cm
- Signale- und Messkabel, Starkstrom bis 1 kV, Telefonleitung
 - Rohrnennweite DN 20 bis DN 150: 30 cm
 - Rohrnennweite ab DN 150: 100 cm
- Starkstromkabel bis 30 kV
 - Rohrnennweite DN 20 bis DN 150: 70 cm
 - Rohrnennweite ab DN 150: 100 cm
- Starkstromkabel über 30 kV
 - Rohrnennweite DN 20 bis DN 150: 100 cm

- Rohrnennweite ab DN 150: 100 cm

Begründung

Die innerhalb des Plangebietes liegende Fernheizleitung der Iqony Energies GmbH wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Im südlichen Plangebiet wird zwischen der Erschließungsstraße und dem bestehenden Schulgelände eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit werden die bestehenden Geholzstrukturen im Bestand übernommen.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

In der privaten Grünfläche ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Regenrückhaltung inkl. Wartungswegen zulässig.

Begründung

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Standflächen benötigt werden und der Eingrünung dienen, werden als private Grünflächen festgesetzt. Damit ist auch die Umsetzung aus dem städtebaulichen Konzept gewährleistet.

Zum Anschluss der Wohnmobilstellplätze an das bestehende Ver- und Versorgungsnetz ist das Verlegen entsprechender Anlagen inkl. Wartungsweg zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeldräu-

mung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ ist entsprechend zu berücksichtigen.

Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Standplätze und Teile der internen Erschließung, ausgenommen Einfahrtsbereich bis auf Höhe der Versorgungsflächen des Sondergebietes (SO 2), sind ausschließlich in teildurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Eine hälftige Befestigung des jeweiligen Standplatzes mit Schotter/Split ist zulässig. Die andere Hälfte ist zu begrünen. 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.

Nisthilfen: Es sind mind. 2 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, an baulichen Anlagen erfolgen.

Bodenschutz: Beim Aus- und Einbau und der Zwischenlagerung von Böden werden die Anforderungen der DIN 19915, DIN 19639 und 19731 beachtet.

Ober- und Unterböden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen werden getrennt ausgebaut und gelagert und bei einem Wiedereinbau entsprechend der ursprünglichen Schichtung aufgetragen.

Lagerung Erdmassen, Baumaterialien: Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Kronenraum zu erhaltender Gehölz gelagert werden.

Ökologische Baubegleitung: Vor Beginn der Baumaßnahmen hat eine Einweisung der bauausführenden Firmen durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Standplätze und Teile der internen Erschließung, ausgenommen Einfahrtsbereich bis Höhe der Versorgungsflächen des Sondergebietes (SO 2), flächensparend und teilweise wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt und auch die erhöhte GRZ kompensiert.

Es werden insbesondere Festsetzungen zur Reduzierung der Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Boden getroffen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzung

Zugunsten des Entsorgungsträgers ist die festgesetzte private Grünfläche im Nordwesten und die festgesetzte Privatstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Begründung

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches muss ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers eingetragen werden. Dies ist erforderlich, damit u. a. die Abwasseranschlüsse zwecks Revisionierbarkeit anfahrbar sind.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Standflächen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden,

sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Insbesondere zur Gliederung des Platzes ist alle 3 Standplätze ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Zur Eingrünung ist je Standplatz mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese können auch im randlichen Grünstreifen nachgewiesen werden.

Eine Bepflanzung der Versickerungsmulden (s. Örtliche Bauvorschriften zur Niederschlagswasserbewirtschaftung) ist grundsätzlich möglich. Entsprechend der DWA-A 137 können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sie die qualitative und quantitative Leistungsfähigkeit der Mulde nicht negativ beeinflusst. Eine Bepflanzung kann auch eine Vergrößerung der Mulde erfordern. Ein entsprechender Nachweis ist dann zu erbringen.

In der Planung sind die Hinweise aus dem FLL-Regelwerk „Versickerungsanlagen im Landschaftsbau - Empfehlungen für Planung, Bau und Instandhaltung“ zu berücksichtigen.

Die Vorgaben der Leitungsträger sind zu beachten.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

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.

Pflanzliste:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (<https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/up->

[loads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf](#)), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Planung und Durchführung von Baumpflanzungen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten: DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920, FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben und Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

Die Flachdächer sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polerstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Begründung

Aufgrund der Lage der Wohnmobilstellplätze in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung des Schul- und Sportzentrums und dem Übergang zur freien Landschaft und der Saar ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch

ansprechende Durch- und Eingrünung der Fläche geschaffen wird.

Eine Bepflanzung der notwendigen Versickerungsmulden ist unter Berücksichtigung der Regelwerke zulässig.

Die Vorgaben der Leitungsträger und die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist hierbei zu beachten.

Die Pflanzliste beschränkt sich 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.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr Zentimeter sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Festsetzung

Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 39.859 ökologischen Werteinheiten durch folgende Maßnahme, in Teilflächen der Parzellen-Nr. 4/3 und 2/3 in der Flur 1 der Gemarkung Fraulautern, kompensiert wird.

Entwicklungsziel auf der Fläche ist Magergrünland und/oder Sandrasengesellschaften.

Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Vorgaben der Leitungsträger zu beachten (s. Hinweise).

Begründung

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit kann nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit wird eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind aufgrund tangierter Leitungen verschiedene Vorgaben der Leitungsträger zu beachten.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich insbesondere im Hinblick auf Einfriedung und Eingrünung der Wohnmobilstellplätze zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Festsetzung

- Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend dem fachtechnischen Beitrag zur Siedlungswasserwirtschaft vorrangig zu versickern. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zu errichten.
- Es ist ein Muldevolumen von 131 m³ nachzuweisen, das in den zur Verfügung stehenden Grünflächen umzusetzen ist.
- Die Mulden sind möglichst flach mit einer maximalen Einstauhöhe von 30 cm zu gestalten.
- Sollte eine vollständige Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückhalten und im Regelfall auf 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 für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Sofern eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgt, ist keine weitere Behandlung erforderlich. Bei einer Versickerung gilt die Versickerung über die bewachsene Bodenzone als Behandlung und nach Tabelle 6 der DWA-A 138-1 sind auch hier keine weiteren Anforderungen zu beachten.
- Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen. Ein Überflutungsnachweis ist in einem späteren Entwässerungsantrag vorzulegen.

- Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.
- 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 (LUA) in Saarbrücken.

Begründung

Die Festsetzung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalsituation erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. In Gebieten mit Trennsystem ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Regenwasser herzustellen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig über Mulden zu versickern. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zu errichten. Die getroffene Festsetzung ist aus dem fachtechnischen Beitrag zur Siedlungswasserwirtschaft abgeleitet.

Einteilung Standplätze:

Festsetzung

- Einteilungen der Standplätze sind, abgesehen von lebende Einfriedungen, nur zulässig bis max. 0,5 m Höhe.

Begründung

Um zu verhindern, dass die einzelnen Stellplätze zu sehr eingehaust werden, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Einfriedung Wohnmobilstellplätze:

Festsetzung

- Die offene Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Die Einfriedung ist zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger durchlässig ist. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über der Geländeoberfläche liegen.

Begründung

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Hecke, Zaun).

Die Festsetzung bzgl. der Ausgestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz von Kleinsäufern.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Inhalte

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQextrem“). Der betroffene Bereich ist als private Grünfläche festgesetzt, sodass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Erläuterung

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQextrem“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Da die betroffenen Bereiche als private Grünfläche festgesetzt sind, wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Vermerk gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Faktisches Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG)

Inhalte

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“). Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 Abs. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen.

Erläuterung

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ100“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG (faktisches Überschwemmungsgebiet) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Aus Hochwasserschutzgründen ist das Gebiet daher von allen Nutzungen frei zu halten, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern.

Die betroffenen Bereiche werden als private Grünfläche festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigung des Wasserabflusses oder des Rückhalts zu erwarten ist.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das bedeutet, dass Gebiete so entwickelt werden, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Erholungsnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d. h. bspw. der Kanu-Club UNDINE, dient ebenfalls der Erholung bzw. sportlichen Zwecken. Auch mit der Schiffsanlegestelle ist bereits touris-

tische Infrastruktur vorhanden. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Erholungsnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Nutzung und Bebauung in der Umgebung sowie der Lage am Übergang zur freien Landschaft orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Auswirkungen auf die Belange von Freizeit und Erholung

Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht negativ beeinträchtigt. Durch die geplante Freizeitnutzung wird vielmehr dem erhöhten Bedarf nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung getragen. Dies trägt zur touristischen Infrastruktur und somit langfristig zur Profilbildung der Kreisstadt Saarlouis als touristische Destination bei.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zur Nutzung für touristische Zwecke wird das Landschafts- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch gewahrt.

Die Begrünungen im Plangebiet (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer durchgrünten und unbebauten Fläche am Rande eines Schul- und Sportzentrums. Daher sind gewisse Vorbe-

lastungen bereits durch Verkehr bzw. Spiel- und Sportaktivitäten gegeben.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz laut LEP Umwelt wird lediglich durch die potenzielle Fußwegeverbindung tangiert, entsprechend auch das Überschwemmungsgebiet.

„Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 - 26 BNatSchG, keine Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, keine geschützten Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope, keine Wasserschutzgebiete nach § 37 SWG betroffen.

Durch das geplante Projekt kommt es weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen zu Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Summationseffekte mit anderen Vorhaben gibt es nicht.

Nach einer Auswertung des Geoportals Saarland ist von der Maßnahme folgender FFH-Lebensraumtyp betroffen: BT-6606-0307-2017. Aufgrund fehlender Mahd und Sukzession hat sich die Grünfläche mittlerweile so stark verändert, dass sie nicht mehr die Kriterien an einen FFH-Lebensraumtyp erfüllt. Durch das geplante Projekt kommt es somit zu keinem Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 (3) oder Arten gemäß § 19 (2) hat.

Schutzgut Mensch: Die durch das Projekt zu erwartenden, vor allem kurzfristigen Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärm, Staub und Verkehr) sind vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Infrastruktur als gering einzustufen.

Schutzgut Arten und Biotope: Sonstige Schutzgebiete, geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von der Maßnahme nicht betroffen. Es werden Flächen

beansprucht, die unter ökologischem Gesichtspunkten mittelwertig einzuordnen sind. Von allen betroffenen Biotoptypen bleiben in der Umgebung des Eingriffsraumes ausreichend Ausweichflächen für die Fauna vorhanden. Ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten im Eingriffsraum kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände bezüglich § 44 BNatSchG treten unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht auf.

Boden: Die Erschließung führt zu einer Zunahme der Flächenversiegelung, was die Bodenfunktionen (wie Wasser- und Nährstoffspeicherung) beeinträchtigen kann. Gezielte bodenschutzrechtliche Maßnahmen - etwa die Begrenzung der Versiegelung und fachgerechter Umgang mit dem Oberboden - sollen die negativen Effekte jedoch abmildern.

Wasser: Aufgrund der Verwendung wasser-durchlässiger Beläge und der Lage außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sind nur geringe Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Landschaftsbild: Die Umwandlung der bisherigen Wiesenbrache in einen Nutzungsbereich mit Stellplätzen und begleitenden Grünanlagen verändert das Landschaftsbild, ohne dass dabei wesentliche Naturräume verloren gehen.“ (Quelle: Umweltbericht, Büro Dr. Maas Gbr; Stand: 05.09.2025)

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenergieereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin

zur endgültigen Begrünung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“) sowie in einem HQ 100-Bereich. Die betroffenen Bereiche sind als private Grünfläche festgesetzt, sodass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird. Es wird auf die Gefahr von Hochwasserereignissen (HQ100 und HQ extrem) hingewiesen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes bzw. -rückhalts durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für das Planvorhaben werden weder land- noch forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Wohnmobile kann über die Straße „Eisenhüttenstädter Allee“ bzw. „St. Nazairer Allee“ aufgenommen und im weiteren Verlauf über die B 51 abgeführt werden.

Die absehbaren Verkehrserhöhungen sind in Bezug auf den Querschnitt der Straße „Eisenhüttenstädter Allee“ bzw. „St. Nazairer Allee“ selbst und deren Funktion im Verkehrsgefüge unkritisch. Zumal touristische Verkehre antizyklisch zu den Berufsverkehren unterwegs sind.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung südlich (Versorgung) und nordwestlich (Entsorgung) des Plan-

gebietes bereits grundsätzlich vorhanden bzw. werden im Rahmen der Realisierung gem. den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes ausgebaut.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Schwerpunktmäßig werden durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnmobilstellplätzen geschaffen, wobei eine Erholungsnutzung planungsrechtlich festgeschrieben wird. Aufgrund der Flächengröße ist nicht von einer klimaökologisch erheblichen Minderung der Kaltluftentstehung und -ableitung auszugehen, zumal es sich um eine intensiv begrünte Fläche ohne Vollversiegelung handelt.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für private Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

nis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Fläche für Zwecke der Erholung in Form eines dringend benötigten Wohnmobilstellplatzes
- Bereitstellung touristischer Infrastruktur für die Kreisstadt Saarlouis und den Landkreis
- positive Auswirkungen auf die Belange von Freizeit und Erholung
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, Starkregen
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die Weiterentwicklung des städtischen Tourismus ist von zentraler Bedeutung. Eine aktuell untergenutzte Fläche wird für eine Freizeit- und Erholungsnutzung weiterentwickelt. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild oder den Verkehr. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergeb-