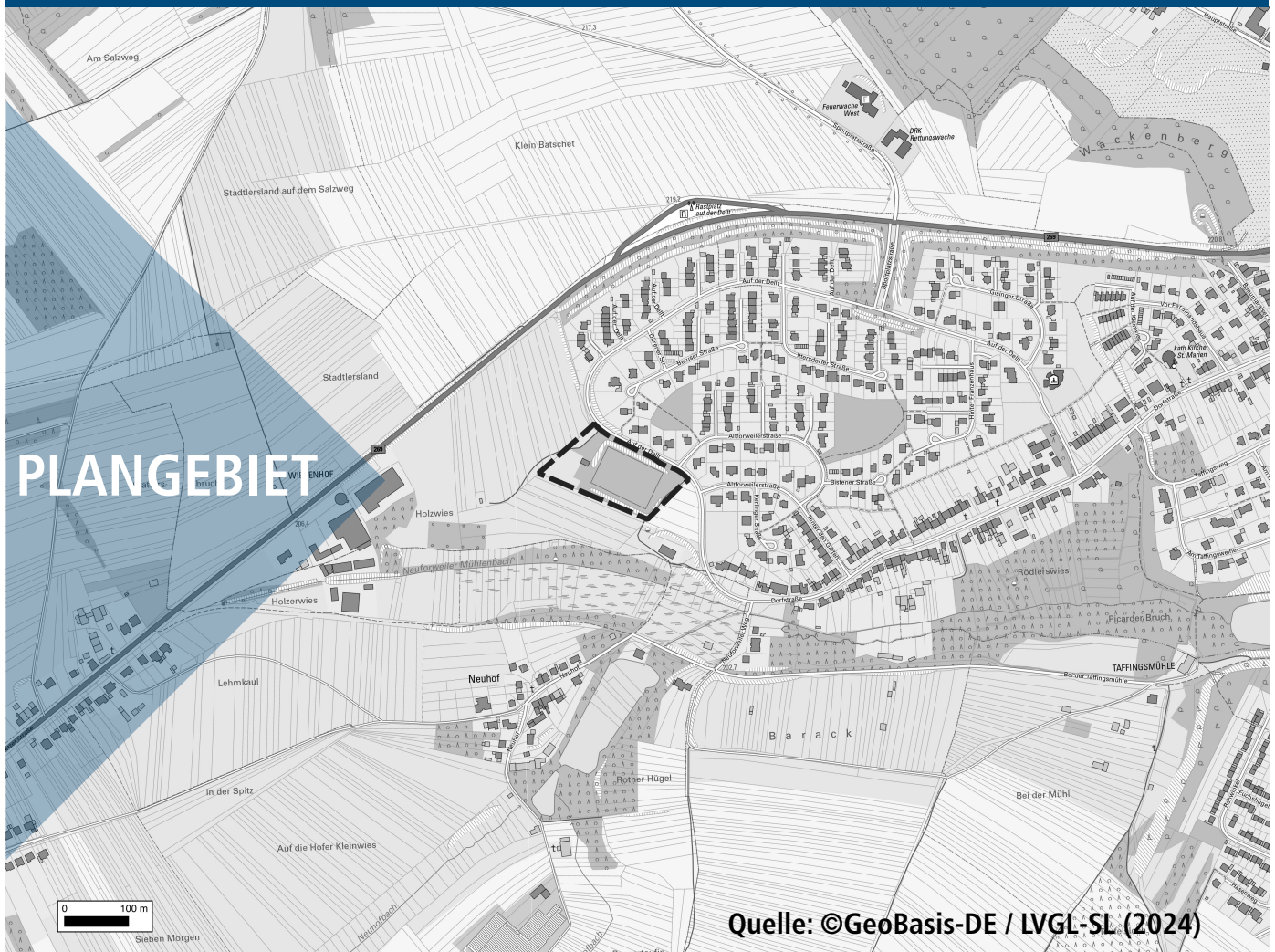


Teil B: Textteil / Solarpark Sportplatz Picard

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Picard



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 04.06.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Saarlouis, den ____.

Der Oberbürgermeister, Marc Speicher

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_{PV})	<p>Gebiet für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage. zulässig sind: gem. § 11 Abs. 2 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage) - Anlagen zur Speicherung von Energie, Batteriespeichersysteme - Alle zum Betrieb der Photovoltaik- oder Speicher-Anlage erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune, Wechselrichter, Transformatoren, Brandschutzmauern, Überwachungskameras, Schalt- und Umspannanlagen. - Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen (z.B. Entwässerungsrinnen, -becken und -mulden) samt Zubehör. 	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	<p>Die Photovoltaikmodule dürfen maximal 3,5 m hoch über dem anstehenden Gelände sein. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Alle sonstigen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude) dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Anlagen für den Blitzschutz und Kameramasten zur Überwachung des Geländes dürfen eine Höhe von max. 8,0 m aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gilt das natürlich anstehende Gelände. Referenzpunkte zur Höhe sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2 Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche auf 0,7 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Sonstige Sondergebiet.</p> <p>Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Fundamente / Rammpfosten der Untergestelle, Transformatoren, Speicher, Übergabestation, Zaunpfosten, Zuwegungen u.ä.) darf insgesamt maximal 1.000 m² betragen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die PV-Modultische, Wechselrichter und Speichersysteme sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen zu errichten.</p> <p>Des Weiteren dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden, insbesondere zur Entwässerung des Plangebietes notwendige Entwässerungsbecken, -gräben und -mulden samt Zubehör, sowie Einfriedungen, Zäune, Zuwegungen, Zuleitungen und Kameramasten.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrt)	<p>Siehe Plan.</p> <p>Ein- und Ausfahrten sind an der festgesetzten Stelle zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Private Grünflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche ist die untergeordnete Anlage wasserdurchlässiger Wirtschaftswege zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p>An dem Vereinsgebäude sind Gebäudebrüter (und hier insbesondere der Hausrotschwanz) nicht auszuschließen; die als Brutplatz geeigneten Strukturen sind daher im Fall eines Gebäuderückbaus außerhalb der Brutzeiten zu entfernen.</p> <p>Zur sicheren Vermeidung der Tötung von übertragenden Fledermäusen in Rindenstrukturen sind im Fall der Entfernung von Gehölzen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG auf den Zeitraum November bis Februar zu verengen; diese Zeitenregelung gilt auch für den Fall eines Rückbaus des Vereinsgebäudes (hier: Öffnung/Entfernung von Hohlräumen an der Fassade).</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>
7. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Auf der im Süden festgesetzten Fläche für Erhaltung sind hochwertige Bäume wie Säuleneichen sowie Pyramiden-Hainbuchen zu erhalten, andernfalls ist eine Umpflanzung zu prüfen. Dies gilt nur für Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Dem Schutz unterstehen auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge das Maß von 60 cm übersteigt.</p> <p>Pappeln dürfen eingekürzt werden.</p> <p>Rückschnitte von Bäumen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Baumpflege (z.B. ZTV-Baumpflege) durchzuführen und auf das Maß zu beschränken, das zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich ist.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p>
8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Die bestehenden Gehölze sind innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Straße „Auf der Dellt“ engmaschig zu erhalten, um eine weitgehend blickdichte Abschirmung zu gewährleisten. Für Gehölze, die nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzpflanzung mit vorwiegend heimischen sog. „Landschaftsgehölzen“ auf dem Grundstück vorzunehmen, soweit dies erforderlich ist, um eine blickdichte Abschirmung sicherzustellen (z.B. Hainbuchhecke).</p> <p>Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu erhalten. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Dem Schutz unterstehen auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge das Maß von 60 cm übersteigt.</p> <p>Rückschnitte sind nach den anerkannten fachlichen Regeln zulässig, wenn sie der Verkehrssicherung oder der gezielten Pflege oder Entwicklung des Bestandes dienen.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p>
9. Rückbauverpflichtung und Folgenutzung	<p>Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Photovoltaik-Anlage betrieben wird. Nach Betriebsende ist diese innerhalb von zwei Jahren einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Ein Repowering der Anlage stellt kein Betriebsende dar und bleibt von der Rückbauverpflichtung unberührt. Als Folgenutzung wird eine Grünfläche festgesetzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 2 BauGB</p>
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.</p>	<p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p>
11. Örtliche Bauvorschriften	<p>Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Zaunanlage um die Photovoltaik-Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Klein- und Mittelsäuger durchlässig ist. Auf Sockelmauern ist aus Gründen der Durchlässigkeit grundsätzlich zu verzichten. Die Zaununterkante muss mindestens 20 cm über der Geländeoberfläche liegen.</p>	<p>§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBauO</p>

12. Entwässerung	Die Anforderungen zur Entwässerung gelten insbesondere für eine mögliche spätere Bebauung, durch z.B. Speicher, Überdachung und sonstigen Nebenanlagen die entsprechender Vorschriften zur Entwässerung bedürfen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
12.1 Abwasserbeseitigung	<p>Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. In Gebieten mit Trennsystem ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und für Regenwasser herzustellen. Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden. Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.</p> <p>Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen.</p> <p>Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.</p>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
12.2 Niederschlagswasserbeseitigung	<p>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. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.</p> <p>Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.</p> <p>Sämtliches auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.</p> <p>Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.</p> <p>Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/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.</p> <p>Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p>Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.</p> <p>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.</p>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz

13. Hinweise		
13.1	<p>Altlasten</p> <p>Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.</p>	
13.2	<p>Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>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 durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. 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. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet die Kreistadt Saarlouis Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen.</p> <p>Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario SRI 7 geht von 42 l/qm Niederschlag innerhalb von zwei Stunden aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien SRI 6 und SRI 10 weitere Einblicke.</p> <p>Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://www.saarlouis.de/rathaus/stadtentwicklung/klima/stark einsehbar.</p> <p>Das örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept sieht aktuell keine weitergehenden Maßnahmen für den Geltungsbereich durch die Kommune vor. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten der Kreisstadt, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.</p>	
13.3	<p>Denkmalschutz</p> <p>Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.</p>	
13.4	<p>Grundwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes Saarlouis West II. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu beachten.</p>	

13.5	Kampfmittel Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
13.6	Verfahren Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.	
13.7	Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist in der Stadtverwaltung der Kreisstadt Saarlouis möglich.	