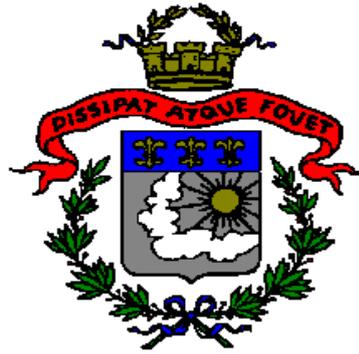


Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Beaumarais



**Bebauungsplan
„In der Muhl II“
-Satzung-**

**Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege
und Umwelt
der
Kreisstadt Saarlouis**

Stand: März 2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Anlass, Ziele und Zweck der Planaufstellung	3
2.0 Bisherige Planungen	3
3.0 Verfahrensablauf	4
4.0 Rechtsgrundlagen	5
5.0 Informationen zum Plangebiet	5
5.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	5
5.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
5.3 Derzeitige Situation und vorhandene bzw. frühere Nutzungen	6
5.4 Verkehrsanbindung	8
5.5 Natur- und Nutzungsgüter	9
5.5.1 Naturraum Saarlouis-Dillingen	9
5.5.2 Geologie/Untergrund	9
5.5.3 Boden	9
5.5.4 Wasser	9
5.5.5 Pflanzen und Tiere	10
5.5.6 Land-/Forstwirtschaft	11
5.5.7 Landschaftsbild	11
5.6 Restriktionen für die Flächennutzung	11
5.6.1 Baugrundverhältnisse und Altstandorterfassung	11
5.6.2 Vorhandene Böschung	12
6.0 Einfügen in die Gesamtplanung/Vorgaben für die Planung	13
6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	13
6.1.1 Landesentwicklungsplan „Siedlung“	13
6.1.2 Landesentwicklungsplan „Umwelt“	14
6.2 Flächennutzungsplan	14
6.3 Landschaftsplan	15
6.4 Nachbarschaftliches Abstimmungsgebot	15
6.5 Prüfung der Umweltverträglichkeit	15
6.6 Fachbeiträge und Gutachten	15
7.0 Planungsgrundsätze	17
7.1 Städtebauliche Konzeption	17
7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	17
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.3 Höhe baulicher Anlagen	18
7.2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	19
7.2.5 Stellung der baulichen Anlagen	20
7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	20
7.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	21
7.2.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
7.2.9 Ver- und Entsorgung	22
7.2.10 Öffentliche Grünflächen	23
7.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	23
7.2.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und	

	zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.2.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.2.14	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.3	Örtliche Bauvorschriften	25
7.3.1	Gestalterische Anforderungen	25
7.3.2	Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	25
7.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	27
7.4	Kennzeichnungen	27
7.5	Nachrichtliche Übernahme	27
7.6	Hinweise und Empfehlungen	27
8.0	Abwägung/Auswirkungen der Planung	29
8.1	Auf die allgemeinen Anforderungen und gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung	29
8.2	Auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbilder weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung	30
8.3	Auf die Entstehung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	30
8.4	Umweltschützende Belange	30
8.4.1	Landschaftsplanung	30
8.4.2	Auswirkung der Planung auf die Umwelt	30
8.4.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	32
8.5	Auf die Belange des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs	32
8.6	Auf alle sonstigen Belange	32
8.7	Gewichtung des Abwägungsmaterials	32
9.0	Fazit	34
10.0	Kosten	34
11.0	Anlagen	34

1.0 Anlass, Ziele und Zweck der Planaufstellung

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt die Erschließung eines Wohngebietes im Stadtteil Beaumarais, an der nordwestlichen Stadtgrenze von Saarlouis in Richtung Wallerfangen, auf dem Gelände eines ehemaligen Speditionsbetriebes. Aus diesem Grund soll gem. § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für diesen Bereich aufgestellt werden. Das Gelände befindet sich überwiegend im Besitz der Kreisstadt Saarlouis, ausgenommen ein Privatgrundstück mit einem Wohnhaus als Bestand.

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Straße „In der Muhl“ im Osten, einem Feld-/Wanderweg im Norden, an den sich wieder Wohnbebauung anschließt, einen Grünstreifen zur Böschungssicherung im Westen bzw. Südwesten und der bestehenden Wohnbebauung der Straße „In der Muhl“ im Süden.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung des Geländes geschaffen werden. Nach § 34 BauGB könnte lediglich eine Bebauung entlang der Straße „In der Muhl“ zugelassen werden, da für den hinteren Bereich die Erschließung fehlt. Die Planung sieht jedoch auch eine Bebauung der Fläche bis zu der vorhandenen Böschung vor. Aus diesem Grund ist für die Regelung der Zulässigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit 8 Doppel- und 6 Einzelhäusern das über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen wird. Nach Westen und Südwesten schließt sich derzeit ein Gehölzstreifen an, der zur Sicherung der vorhandenen Böschung dient.

Die geplante Bebauung verfolgt das Ziel, die bestehende Lücke entlang der Straße „In der Muhl“ zu schließen. Durch die Wiedernutzung des Geländes soll ein Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet werden.

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.

2.0 Bisherige Planungen

Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche wurden bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten Planungen begonnen, die jedoch nie beendet wurden und nicht zur Ausführung kamen.

- 1977 wurde der Satzungsbeschluss aus dem Jahr 1971 für den Bebauungsplan „Wohnstadt Saarlouis“ aufgehoben und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heed“, „Am Salzweg“ bis zur Straße „In der Muhl“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan umfasst die an das jetzige Planungsgebiet in Richtung Westen/Südwesten angrenzenden Flächen, das Planungsgebiet selbst ist hierin jedoch nicht enthalten.
- 1981 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss mit geändertem Geltungsbereich gefasst. Mit einbezogen wurden nur die Flächen des damaligen Bebauungsplanes Südwestlich der Straße „In der Muhl“, das an das jetzige Planungsgebiet unmittelbar nördlich angrenzt. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung wurde dieses Verfahren jedoch nicht weiter geführt.
Bei diesem ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine fast 40 ha große Fläche, für die neben der Wohnnutzung auch ein Schwerpunkt-

bereich mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, mehrere Kinderspielplätze, eine Minigolfanlage etc. vorgesehen waren.

- Für das Planungsgebiet selbst wurde im Jahr 1978 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, das Verfahren nach der im Jahr 1983 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung jedoch nie fortgeführt.
- Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.1999 wurde für das Planungsgebiet das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Vorhabensträger war die GBS Saarlouis, die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft. Mit der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Büro ARGUS PLAN beauftragt. Im Jahr 2002 erfolgte die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Am 20.06.2002 fasste der Stadtrat des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung. Danach ruhte das Verfahren.
- Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „In der Muhl II“ soll nun fortgeführt werden. Geplant ist jedoch ein Wechsel vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan hin zum Innenbereichsbebauungsplan gem. § 13a BauGB. Träger des Verfahrens ist die Kreisstadt Saarlouis.

3.0 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung vom __.__.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Muhl II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB beschlossen.

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

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

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um Fläche, die zwar an den Außenbereich grenzt, aber sich in den Bebauungszusammenhang entlang der Straße „In der Muhl“ einfügt und die bestehende Siedlungslücke schließt. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 12.270 m² und dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen, gewerblich genutzten Flächen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von ge-

meinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

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

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „In der Muhl II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

4.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Muhl II“ stellt das **Baugesetzbuch (BauGB)** und in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) dar.

Die Erarbeitung der Bauleitpläne erfolgt unter Anwendung der

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

5.0 Informationen zum Plangebiet

5.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Muhl II“ umfasst eine Fläche von insgesamt 12.300 m² und liegt an der nordwestlichen Stadtgebietsgrenze von Saarlouis in Richtung Wallerfangen, im Stadtteil Beaumarais. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straße „In der Muhl“ im Osten, einen Feldweg im Norden, einem Gehölzstreifen als Abgrenzung zum Außenbereich und der Nachbarbebauung entlang der Straße „In der Muhl“ im Westen und Süden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Anwesen Pieper, ein großes bewaldetes Grundstück.

Im Plangebiet wurde die natürliche Topographie durch Abgrabungsmaßnahmen (Abbau von Sand) stark verändert. Hierdurch entstand auch der steile, ansteigende Hang am westlichen und südlichen Rand des Gebietes. Ansonsten stellt sich die Fläche eben dar.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Muhl II“

5.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Muhl II“ umfasst folgende Parzellen:

Gemarkung Beaumarais

Flur 6, 356/74, 357/74, 73 und 72/13.

Diese Flurstücke befinden sich in städtischem Besitz.

Flur 6, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/10 und 72/12 befinden sich in Privatbesitz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 12.269 m².

5.3 Derzeitige Situation und vorhandene bzw. frühere Nutzungen

Es handelt sich um eine ebene Fläche eines ehemaligen Speditionsbetriebes. Große Teile des Plangebietes sind aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung bereits versiegelt (mit

Betonplatten als auch mit Asphalt). Die unten abgebildete Luftaufnahme zeigt das Gelände zur Zeit der Nutzung durch den Speditionsbetrieb etwa Mitte der 1970 er Jahre. Große Teile des Geländes waren versiegelt und dienten als Rangier- und Lagerfläche. In den Randbereichen befanden sich zum Betrieb gehörende Gebäude.

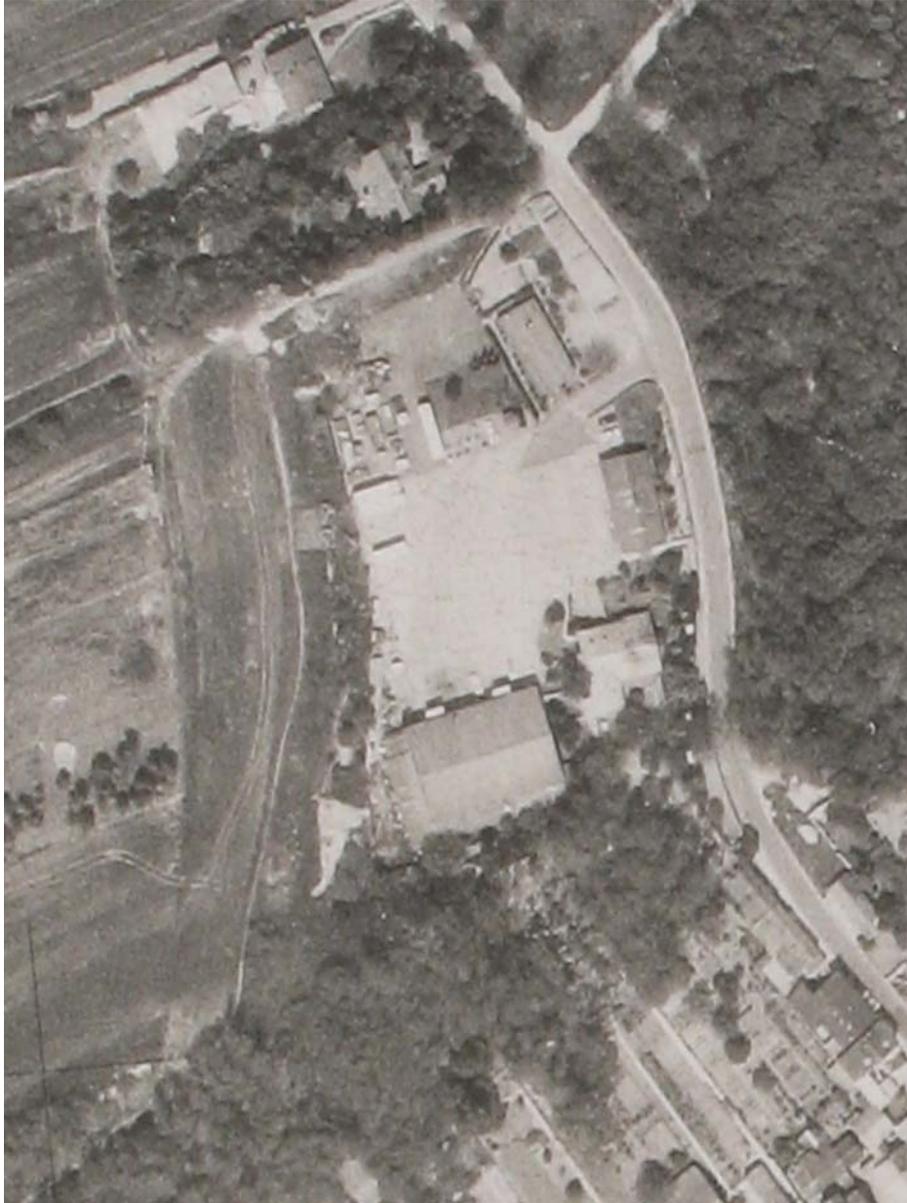


Abb. 2: Luftaufnahme aus dem Jahr 1977

Nach der Aufgabe dieser Nutzung wurden die Gebäude teilweise entfernt. Die große zentrale Fläche, die mit Betonplatten befestigt ist, blieb jedoch erhalten und wird momentan als ungeordnete Abstell- und Lagerfläche genutzt.



Abb. 3: aktuelles Foto

In Richtung Westen und Südwesten begrenzt eine mit Bäumen und Gehölzen bestandene Böschung das Plangebiet. An verschiedenen Stellen, besonders dort, wo Gebäude abgerissen wurden, haben sich im Laufe der Zeit Pioniergehölze angesiedelt.

5.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „In der Muhl“ unmittelbar an die Hauptstraße im Stadtteil Beaumarais sowie mittelbar (über Parkstraße oder Frau-von-Salis-Straße) an die Wallerfanger Straße (L 170) angebunden.

Diese stellt sowohl den direkten Anschluss an die Innenstadt von Saarlouis sowie an die Anschlussstelle Wallerfangen der Autobahn A 620 (Richtung Merzig/Luxemburg bzw. Saarbrücken) dar. Über die A 620 ist außerdem das Autobahndreieck Saarlouis zu erreichen, das in ca. 1,5 km Entfernung liegt. Von hier bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Autobahn A 8 (Richtung Neunkirchen/Pirmasens/Zweibrücken). Das Plangebiet ist somit sehr gut in das örtliche und insbesondere das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

ÖPNV-Haltestellen der Kreisverkehrsbetriebe Saarlouis befinden sich in der Wallerfanger Straße (ca. 400 m Entfernung), sowie der Hauptstraße (ca. 300 m Entfernung), auf die die Straße „In der Muhl“ mündet.

5.5 Natur- und Nutzungsgüter

5.5.1 Naturraum

Saarlouis-Dillingen Saartal/„Sand“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Haupteinheit „Mittleres Saartal“ (197) im Übergangsbereich der Naturräume „Saarlouis-Dillinger Saartal“ (197.300) und „Sand“ (197.31).

Das Saartal ist in diesem Bereich stark ausgeweitet und wird vorwiegend von Dauergrünland, Ackerland und Intensivkulturen sowie von Industrieanlagen eingenommen. Die Gehänganten und Steilböschungen werden von wenig widerständigen Hauptbuntsandstein aufgebaut. Das Gefälle in der durchschnittlich 2-3 km breiten, nahezu ebenen Talsohle ist gering, was zur Ausbildung von Mäandern führte. Durch künstliche Begradigung und Uferverbauung sind diese jedoch überwiegend beseitigt.

Im Osten grenzt an das Saartal eine hügelig-flachwellige Ackerebene, die von Sumpftälchen und Siedlungen durchsetzt ist, der Naturraum „Sand“.

5.5.2 Geologie/Untergrund Mittlerer Buntsandstein

Der Untergrund im Plangebiet wird von Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins gebildet. Diese bestehen aus Sandsteinen unterschiedlicher Körnigkeit, in die Gerölle eingestreut und Konglomeratbänke eingeschaltet sind. Auch die Basis wird von Konglomeraten aufgebaut, was den Steilabfall zum Saartal bewirkt.

Die einzelnen Sandsteinbänke sind unterschiedlich stark verfestigt. Teils sind sie mürbe, teils durch kieseliges Bindemittel verhärtet. Die eingeschalteten Gerölle und Konglomerate bestehen vor allem aus gut gerundeten Quarziten und Quarzen.

5.5.3 Boden Braunerde (anthropogen überformt)

Über den Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins entwickelten sich durch Mineralverwitterungs- und –neubildungsvorgänge Braunerden. Aufgrund der schlechten Pufferkapazität der silikatischen, kalkfreien Gesteine zeigen die Braunerden hier Tendenzen zur Podsolierung. Dies führt zur Humusverarmung der ohnehin schon nährstoffarmen Böden.

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Der natürliche Boden wurde fast im gesamten Gebiet abgetragen und zur Verebnung mit fremdem Bodenmaterial überlagert. Ein natürlicher Bodenaufbau ist daher im Plangebiet kaum mehr zu finden. Des Weiteren sind bereits große Teilbereiche durch Asphalt oder Betonplatten vollkommen versiegelt oder teilversiegelt.

5.5.4 Wasser Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 850 m östlich des Gebietes liegt ein Altarm der Saar.

Grundwasser

Die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins, die im Plangebiet anstehen, gelten als Hauptwasserleiter des Saarlandes. Auf der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (im Maßstab 1:100.000) werden sie als „Festgesteine von hohem Wasserleitvermögen“ charakterisiert. Die hohe effektive Porosität, die deutliche Klüftung, sowie die große Mächtigkeit des Mittleren Buntsandsteins sind verantwortlich für die hohe Grundwasserspeicherkapazität.

Das Gebiet liegt jedoch nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Aufgrund potentieller Altlasten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge nicht auszuschließen.

Klima/Lufthygiene

Sowohl das Saarlouis-Dillinger Saartal als auch der „Sand“ sind durch eine wintermilde Klima und eine windgeschützte Lage gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt mit 9,5°C im Saartal etwas höher als im angrenzenden „Sand“ mit 9°C. Die mittlere Nieder-

schlagsmenge liegt bei etwa 750 mm/Jahr mit großer Häufigkeit von Gewittern, die an der Stufe entlang ziehen.

In der Stadtklimauntersuchung Saarlouis von 1991 wird das Plangebiet in die Klimatopklasse des Freiflächen- bzw. Waldklimas mit schwacher Luftbewegung und mäßigen Lufttemperaturänderungen eingestuft. Diese Klimatopklasse kennzeichnet einen Großteil der Landwirtschafts- und Waldflächen im Stadtgebiet. Desweiteren fallen locker bebaute Gebiete und städtische Freiflächen wie Parks, Sportanlagen, größere Grünanlagen und ähnliches in diese Kategorie.

5.5.5 Pflanzen und Tiere

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt.

Im Plangebiet würden sich über sauren Braunerden als potentiell natürliche Vegetation Hain-simsen-Buchenwälder (Luzulo-Fagetum) entwickeln.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in Artenlisten, getrennt nach Biotoptypen, im Anhang aufgeführt.

- Ruderales Pioniergehölze

Im Bereich der künstlich entstandenen Böschung sowie an mehreren anderen Stellen im Plangebiet haben sich Pioniergehölze angesiedelt. Zum größten Teil haben diese bereits ein hohes Sukzessionsstadium erreicht. Typische Pioniergehölze, wie Robinie (*Robinia pseudacacia*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Sal-Weide (*Salix caprea*) dominieren hier. Weniger häufig findet man Besenginster (*Sarothamnus scoparius*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Stellenweise treten auch Ziergehölze auf, wie z.B. Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Lebensbaum (*Thuja spec.*) und Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*).

Die Arten in der Krautschicht deuten auf den ruderalen Charakter der Fläche hin. Hier findet man überwiegend Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Ruprechts-Storchschnabel (*Geranium robertianum*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*). Stellenweise wachsen auch Arten wie Gemeiner Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) und Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*).

- Vorwaldähnliche Gehölzbrache

Im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Böschung, nehmen die Pioniergehölze deutlich ab. Hier findet man überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Aufgrund der Höhe und der Dichte der Gehölze kann man von einem vorwaldähnlichen Charakter der Gehölzbrache sprechen.

Hierfür spricht auch das Auftreten von Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Robinie (*Robinia pseudacacia*) treten nur noch selten auf. In der Krautschicht findet man bereits typische „Waldarten“, wie Draht-Schiele (*Dechampsia flexuosa*) und Gemeiner Wurmfarne (*Dryopteris filix-mas*).

- Teilversiegelte Fläche mit Trittgemeinschaften und ruderaler Hochstaudenvegetation

Ein großer Teil des Plangebietes ist durch Schotter oder Ähnliches teilversiegelt. Der Bewuchs ist in diesem Bereich nur lückenhaft. Stark beanspruchte Bereiche sind vegetationsfrei. Ansonsten findet man vor allem typische Arten der Trittgemeinschaften, wie Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Breit-Wegerich (*Plantago major*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*).

An kaum beanspruchten Stellen können sich außerdem ruderal Hochstauden durchsetzen, wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) oder Wilde Möhre (*Daucus carota*). Weitere typische Arten der Straßentränder und ruderalen Standorte sind z.B. Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Rauhe Gänsedistel (*Sonchus asper*) und Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*).

An wenigen Stellen treten kleine Gehölze auf, wie Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sal-Weide (*Salix caprea*).

- Versiegelte Flächen

Im östlichen Teil des Plangebietes sind große Bereiche bereits versiegelt. Der Untergrund wurde hier asphaltiert bzw. durch Betonplatten versiegelt.

- Weg (unbefestigte Fläche)

Am nördlichen Rand des Gebietes verläuft ein schmaler unbefestigter Weg, der mit Trittpflanzen bewachsen ist.

- Ackerfläche

Unmittelbar an die im westlichen Plangebiet befindliche und mit Gehölzen bestandene Böschung schließt sich eine Ackerfläche an. Eine spezifische Ackerwildkrautflora konnte nicht festgestellt werden.

- Private Grünfläche

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Wohngebäude mit privater Grünfläche.

- Angrenzende Biotoptypen

Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Wohnbebauung. Die vorwaldähnliche Gehölzbrache setzt sich nach Südwesten in einen schmalen Waldstreifen fort. Westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten liegt, getrennt von der Straße „In der Muhl“, eine relativ große, durch zahlreiche Gehölze geprägte, Parkanlage.

5.5.6 Land-/Forstwirtschaft

Im Plangebiet findet zurzeit weder eine land-, noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.

5.5.7 Landschaftsbild

Im Plangebiet ist das Landschaftsbild bereits durch die umgebende Bebauung, sowie durch die Veränderung der Geländeoberfläche stark anthropogen vorbelastet. Durch die Abgrabung und die damit verbundene Schaffung von künstlichen Böschungen ist das Gebiet von weitem nicht einsehbar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

5.6 Restriktionen für die Flächennutzung

5.6.1 Baugrundverhältnisse und Altstandorterfassung

Im Auftrag der Kreisstadt Saarlouis wurde im Jahr 2000 vom Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg, ein Bodengutachten für das Plangebiet erstellt. Neben einer Untersuchung des Baugrundes spielte die Abschätzung der Altlastengefährdung eine große Rolle, denn innerhalb des Plangebietes liegt der erfasste Altstandort UMT 0362. Hier befand sich ehemals eine Eigenbedarfstankstelle eines Speditionsbetriebes.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, „dass in der gesamten Grundstücksfläche es derzeit keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen gibt. Da alle chemischen Analyseergebnisse deutlich unter den Grenzwerten der LAGA zur Entsorgung von Bauschutt liegen, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblich belasteten Böden zu entsorgen sind.“ Lediglich geringe Mengen Hausmüll (wilde Ablagerung) und die Bereiche mit Schwarzdecken müssen gesondert aufgenommen und entsorgt werden. Im Falle einer Bebauung sind durch die Aufnahme der Betondecke noch erhebliche Mengen an Beton in einer Größenordnung von 500 m³ zu entfernen.“

Aufgrund der allgemein hohen Lagerungsdichten und guten Tragfähigkeiten der Locker- und Felsböden ist im Zuge von Straßen- und Kanalbaumaßnahmen nicht mit größeren Bauhindernissen zu rechnen.

Die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit erbrachte sowohl im Feldversuch als auch im Labor geringe Durchlässigkeiten. Anhand der berechneten k_f -Werte können keine Versickerungsanlagen nach ATV A 138 berechnet werden.

5.6.2 Vorhandene Böschung

Im Westen und Süden wird das Plangebiet von einer mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Böschung begrenzt. Diese Böschung ist entstanden durch die ehemalige Nutzung als Sandgrube. Das Ingenieurbüro Ludewig, Saarlouis, hat diese vorhandene Situation untersucht und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die vorhandene Böschung ist mit Neigungswinkeln von 32 bis 39 Grad (oberhalb der Stützmauerkrone) geringer geneigt als es bei den vorhandenen geologischen Verhältnissen (Sandstein) möglich wäre (mind. 45 Grad). Eine Überlagerung der Grundstücksgrenzen mit der von uns gemessenen Topographie zeigt, dass die vorherigen Besitzer die Böschungskrone ungefähr an deren Grundstücksgrenze orientierten – hieraus auch die Böschungswinkel resultierten. Sie ragt in kleineren Bereichen auf das angrenzende Grundstück der Stadt. Da die Oberfläche nicht durch eine entsprechende Befestigung und Abdeckung geschützt war, verwitterte der Sandstein. Die Meandrierungen durch das an der Oberfläche abfließende Regenwasser sind als Zeichen hierzu erkennbar.

Unserer Ansicht nach (u.a. auch gestützt auf die fernmündliche Abstimmung mit dem Erdbaulaboratorium Saar, Herr Heimer) ist die vorhandene Stützmauer zu entfernen und die Böschung in einem Winkel von 45 Grad – vom Stützmauerfuß aufwärts – neu zu modellieren.

Das Anlegen im Winkel 45 Grad basiert auf der Kenntnis, dass oberflächennah Sandstein ansteht in verschiedenen Verwitterungsgraden. Flachere Winkel bedeuten ein erhebliches Ausdehnen des Flächenabtrages.

Die neu modellierte Oberfläche ist durch ein aufgenageltes Drahtgeflecht zu sichern. Hierauf ist eine Mutterbodenschicht mit geeigneter Ansaat einzubauen. Letztere Schicht hat die Aufgabe die Witterungseinflüsse auf den Sandstein zu minimieren und den Hang langfristig standsicher zu „halten“.

Aufgrund der steileren Hangneigung ist die geplante Auffüllfläche auch für die Massen aus dem Hang ausreichend. In der Massenbilanz ist natürlich zu berücksichtigen, ob weitere Erdmassen hier verbraucht werden, wie z.B. Baugrubenaushub. Auch hierfür müsste es ausreichend sein.

6.0 Einfügen in die Gesamtplanung

6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

6.1.1 Landesentwicklungsplan „Siedlung“

Der Landesentwicklungsplan, Teilplan „Siedlung“ schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen und nachhaltigen Siedlungsweise. Durch die Festlegung überörtlich relevanter Raumbelange auf Landesebene werden somit die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit sich das Land unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Konsolidierung der Infrastruktureinrichtungen einerseits und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft andererseits zukunftsorientiert weiter entwickeln kann.

Am 04. Juli 2006 wurde ein neuer LEP „Siedlung“ beschlossen, der den LEP „Siedlung“ von 1997 ablöst. Die Neuaufstellung wurde erforderlich, da sich die Rahmenbedingungen und insbesondere die demographische Situation deutlich verändert haben.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

- die Festlegung von Zentralen Orten unterschiedlicher Stufe,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung, und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen

Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Stadteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen. Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Trier) – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg), innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Muhl II“ liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Beaumarais. Östlich wird das Plangebiet durch die Straße „In der Muhl“ begrenzt. Es handelte sich um eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche, an die sich nördlich und südlich Wohnbebauung anschließt. Die geplante Wohnbebauung fügt sich somit in die Umgebung ein und schließt eine bestehende Lücke. Es handelt sich größtenteils um die Wiedernutzung einer Fläche und nicht um Flächenverbrauch im Außenbereich. Der Bebauungsplan „In der Muhl II“ entspricht der Zielsetzung des LEP Siedlung, der die Innen-

entwicklung vor der Außenentwicklung fordert sowie die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Außerdem dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung.

Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen.

Der Bebauungsplan „In der Muhl II“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von 14 Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohnungen. Es ergibt sich somit eine Höchstzahl von 28 Wohneinheiten.

Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes-Siedlung steht der Kreisstadt Saarlouis als Mittelzentrum eine jährliche Neuausweisung von 3,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner, also **133 Wohnungen/Jahr**, zu. Vergleicht man dem gegenüber die Bebauungspläne, die im Jahr 2008 Rechtskraft erlangen (BP „Kleinwies, Auf der Dellt, Änderung Nr. 5“ mit 6 WE, BP „Ehemaliges Orannaheim“ mit 24 WE) erhält man lediglich eine Gesamtzahl von 30 neu ausgewiesenen WE.

Aufgrund dieser geringen Zahl von neu ausgewiesenen Wohneinheiten wird kein Konflikt zu den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes gesehen. Auch bei der aktuellen Überarbeitung des Baulückenkatasters der Kreisstadt Saarlouis wurden vergleichbare Werte ermittelt. Für den Zeitraum 2006 bis 2016 ergibt sich ein Kontingent von etwa 1330 Wohneinheiten. Zieht man von dieser Zahl die aktuell verfügbaren 663 Wohneinheiten in Bebauungsplänen ab, bleibt eine Zahl von 667 Wohneinheiten.

Dieses Ergebnis wird verfälscht durch die großzügig ausgewiesenen Reserveflächen des rechtskräftigen FNP von 1987. Diese Problematik wurde jedoch bereits bei der Aufstellung des neuen LEP Siedlung von der Kreisstadt Saarlouis vorgebracht und soll an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden.

6.1.2 Landesentwicklungsplan „Umwelt“

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereiches, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist.

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

6.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Muhl II“ „Wohnbaufläche“ dar. Der vorliegende Entwurf entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

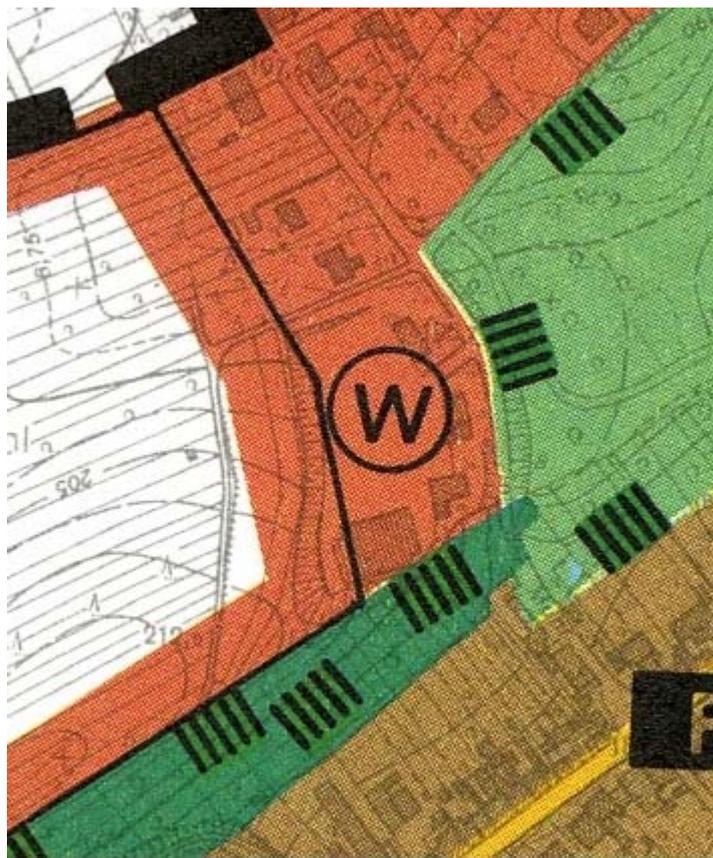


Abb.4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP von 1987

6.3 Landschaftsplan

Im nicht rechtsverbindlichen Vorentwurf des Landschaftsplans der Kreisstadt Saarlouis wird das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen.

6.4 Nachbarschaftliches Abstimmungsgebot

Aufgrund der relativ geringen Größe des Vorhabengebietes und dem Einfügen in die umgebende Nutzung, auch im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung der Gemeinde Wallerfangen, wird eine gesonderte Abstimmung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nur mit der Gemeinde Wallerfangen für erforderlich erachtet.

6.5 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Feststellung der UVP-Pflicht gem. § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) hat ergeben, dass für den vorliegenden Bauleitplan keine UVP erforderlich ist.

6.6 Fachbeiträge und Gutachten

Integrierte Grünordnung

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

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

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

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

Um sicherzustellen, dass keine ökologisch überdurchschnittlich wertvollen Flächen für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind.

Bodengutachten

Im Vorfeld der Planung wurde von der Kreisstadt Saarlouis ein Gutachten zur Bodenuntersuchung, zur Baugrundbeurteilung und zur Altlastengefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Gefertigt wurde dieses Gutachten vom Erdbaulaboratorium Saar (ELS), Steigerstraße 51, 66292 Riegelsberg. Die wesentlichen Ergebnisse sind in dieser Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

Gutachten zur Böschungssicherung

In dem Gutachten des Ingenieurbüros Ludewig vom 27.05.2002 geht es um „Erläuterungen für den bautechnischen Umgang mit der vorhandenen Böschung“. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

7.0 Planungsgrundsätze

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planungskonzeption sieht im Plangebiet eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vor, d.h. es können nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die offene Bauweise entspricht dabei der ortsüblichen Siedlungstypologie. Insgesamt entstehen 14 Wohnbaugrundstücke. Ein bestehendes Wohngebäude wird in diese Konzeption integriert. Dabei wurde auf eine überwiegende günstige Orientierung der Gebäude geachtet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße, die in die Straße „In der Muhl“ einmündet.

Die interne Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer niveaugleichen Mischfläche gestaltet, in dem die Funktionen Kommunikation und Aufenthalt gegenüber der reinen Erschließungsfunktion in den Vordergrund treten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen.

Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird eine Reihe von gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Festsetzung:

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 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, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Erklärung/Begründung:

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Muhl II“ das Ziel, den in der Kreisstadt bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen teilweise zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist stark durch die Wohnnutzung geprägt.

Bei der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet steht der Wohncharakter im Vordergrund, d.h. die vorherrschende Schwerpunktnutzung Wohnen kann durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Allerdings sind die Bedürfnisse des Wohnens primär auf die Wohnruhe ausgerichtet, so dass bei der Konzeption und Planung Allgemeiner Wohngebiete ein besonderes Augenmerk auf die Immissionsschutzaspekte gelegt werden muss. Aus diesem Grund beinhaltet der Katalog der im Plangebiet zulässigen Arten von Nutzungen nur solche, von denen Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht zu erwarten sind.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung prägendes Element. 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. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

Festsetzung:

Im Plangebiet ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.

Erklärung/Begründung:

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

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

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

mitzurechnen. Eine sich daraus ergebende Überschreitung der GRZ um 50 % ist zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 4 LBO

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse nach der Bauordnung für das Saarland sind demnach:

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

Trotz weitgehender Baufreiheit und relativ hohem Spielraum zur individuellen Grundrissgestaltung wird durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

hier: Firsthöhe

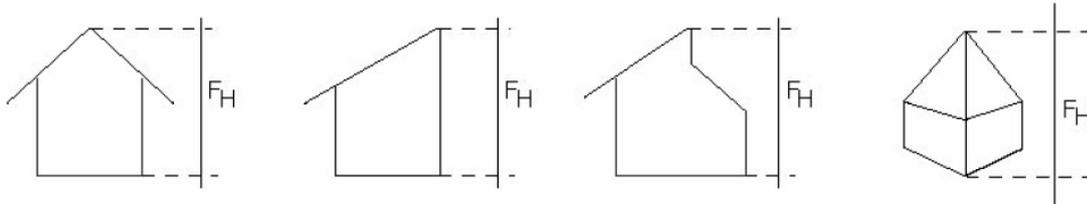
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung:

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe von max. 9,0 m gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche bestimmt.

Erklärung/Begründung:

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt, um eine Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig steuern zu können. Zusätzlich zu dem maximal zulässigen einem Vollgeschoss wird diese Festsetzung aufgenommen, da zum einen die Höhe eines Vollgeschosses höhenmäßig nicht genau definiert ist und zum anderen zusammen mit dem nicht als Vollgeschoss zu rechnendem Keller- und Dachgeschoss Gebäudehöhen möglich wären, die mit der angestrebten städtebaulichen Gestalt nicht verträglich wären.



Schematische Darstellung zur Ermittlung der Firsthöhen

7.2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

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

Festsetzung

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Weitergehend wird unterschieden zwischen Bereichen mit:

- nur Einzelhäuser zulässig (siehe Plan),
- nur Doppelhäuser zulässig (siehe Plan).

Erklärung/Begründung

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die offene Bauweise wird gekennzeichnet durch zwei Merkmale:

- das Gebäude hält zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstand,
- die Länge dieses Gebäudes beträgt höchstens 50 m.

Die Festsetzung der offenen Bauweise allein ist nicht konkret genug, um den Charakter des Baugebietes zu bestimmen. Als Konkretisierung wird deshalb die Unterscheidung zwischen Einzel- und Doppelhausfestsetzung gewählt. Auch die Grundstücksgröße ist auf diese Unterscheidung ausgerichtet.

- **Einzelhausfestsetzung**

In diesem Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Ein Einzelhaus wird als ein funktional selbständiges, frei (mit dem erforderlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen) auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude von nicht mehr als 50 m Länge.

- **Doppelhausfestsetzung**

Unter Doppelhäuser versteht man aus planungsrechtlicher Sicht Gebäude,

- deren beiden Hälften an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze so zu einer Einheit zusammengebaut sind, dass sich große Abschnitte dieser Grenzwände überlagern,
- deren Hälften jeweils auf einem selbständigen Grundstück stehen,

- deren Hälften jeweils zu jener seitlichen Grundstücksgrenze Abstand halten, die der gemeinsamen Grenz wand gegenüberliegt,
- deren beide Hälften zusammen nicht länger als 50 m sind,
- deren zwei Hälften funktional weitgehend selbständig sind.

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Anpassung an die typische Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung erreicht wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

hier: Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

hier: Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Gebäude sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen festgesetzten Standorte bzw. zwingend auf der Baulinie zu errichten.

Erklärung/Begründung:

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 lediglich Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie Terrassen und Freisitze die Baugrenze überschreiten dürfen.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Grundideen des städtebaulichen Entwurfes in den Bebauungsplan übernommen. Dabei wurden die Abmessungen so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber auch eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Baulinie schreibt zwingend vor, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

7.2.5 Stellung der baulichen Anlagen

hier: Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung:

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in Teilbereichen durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt. Diese Festsetzung wird begrenzt auf den Teilbereich mit den festgesetzten Doppelhäusern.

Erklärung/Begründung

Diese Festsetzung soll im Bereich der Doppelhäuser eine einheitliche Bebauung ermöglichen und eine sinnvolle Verbindung der Gebäude auf der Grundstücksgrenze gewährleisten.

7.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Festsetzung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb (in den seitlichen Abstandsflächen) der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwi-

schen der Verkehrsfläche und der Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum einzuhalten.

Erklärung/Begründung:

Durch diese Festsetzung wird der größtmögliche sparsame Umgang mit Grund und Boden erreicht. Der Stauraum zwischen Garage und Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung eines reibungslosen verkehrstechnischen Ablaufs notwendig.

7.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Festsetzung:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

Erklärung/Begründung:

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll insbesondere dazu beitragen, dass kein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen entsteht, das zum einen die Wohnruhe im Gebiet stören und zum anderen ein zu großes Flächenpotential für Stellplätze bedingen würde. Außerdem soll die Siedlungsstruktur angrenzender Nutzungen gewahrt werden.

7.2.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Siehe Plan

Festsetzung:

Das entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches geplante Teilstück der Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Erschließungsstraße führt rechtwinklig auf die Straße „In der Muhl“. Die Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die übrigen internen Erschließungsstraßen werden als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (verkehrsberuhigter Bereich gem. StVo Zeichen 325 und 326 Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche. Die jeweilige Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im öffentlichen Straßenraum der internen Erschließungsstraßen sind Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherparkplätze) zulässig, jedoch sind Grundstückseinfahrten freizuhalten.

Erklärung/Begründung:

Das nördlich an der Grenze des Geltungsbereichs geplante Teilstück dient nicht nur der Erschließung des Plangebietes, sondern soll auch langfristig die Erschließung der sich westlich anschließenden Fläche „Auf der Heed“ sicherstellen.

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

7.2.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten. Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

- Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas kann über die vorhandenen Ortsnetze erfolgen. Versorgungsleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Gehwegbereich der Straße „In der Muhl“ vorhanden. Träger dieser Versorgungseinrichtungen in der Kreisstadt Saarlouis sind die Stadtwerke Saarlouis.

- Abwasser / Entwässerung

In der Straße „In der Muhl“ verläuft ein Abwasserkanal DN 300, dem die im Planungsgebiet anfallender Schmutzwässer zugeleitet werden können.

Allerdings reicht dieser Kanal nicht aus, um auch das anfallende Dachablaufwasser unverzögert aufnehmen zu können. Im Zuge der Ausbauplanung ist der Bau eines Staukanals erforderlich.

- Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung im Planungsgebiet ist durch die Ausbaubreite der geplanten Haupterschließungsstraße von 5,50 m und den Wendepunkt mit einem Radius von 18 m im Durchmesser (wenden von dreiaxsigem Müllfahrzeug in einem Zug) gewährleistet.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Festsetzung:

Zur Entlastung des Vorfluters und der Kanalisation ist auf jedem Baugrundstück das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (Dachablaufwasser) durch den Bau einer Zisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Volumen von 5 m³ zurück zu halten.

Erklärung / Begründung:

Wie bereits erwähnt, ist der in der Straße „In der Muhl“ vorhandene Schmutzwasserkanal nicht ausreichend dimensioniert, um die im Gebiet anfallenden Abwässer komplett, d.h. einschließlich des unverschmutzten Niederschlagswassers aufzunehmen.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist jedoch nicht möglich, da kein Anschlusspunkt in der Nähe des Planungsgebietes vorhanden ist und die Entfernung zum nächsten Vorfluter zu groß ist, um eine Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist das Dachablaufwasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückzuhalten. Außerdem sind mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen auch Entlastungswirkungen für die Kanalisation verbunden.

7.2.10 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung:

Die Böschung am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf dieser Fläche sind alle größeren Robinien und sonstige umsturzgefährdeten Bäume aus Gründen der Sicherheit für die künftig angrenzenden Wohnnutzungen und zur Böschungssicherung durch die Pflanzung standortgerechter Gehölzarten aus der Pflanzliste Nr. 2 zu ersetzen.

Die Böschung im westlichen Teil der öffentlichen Grünfläche ist auf der dafür festgesetzten Fläche für Abgrabungen zu modellieren. Hierzu sind die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze zu entfernen und nach erfolgter Geländemodellierung ist diese Fläche mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste Nr. 2 einzugrünen.

Der im südlichen Plangebiet für Aufschüttungen festgesetzte Teilbereich ist mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste Nr. 2 einzugrünen. Die neu modellierte Oberfläche ist durch ein aufgenageltes Drahtgeflecht zu sichern. Hierauf ist eine Mutterbodenschicht mit geeigneter Ansaat einzubauen.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im westlichen Plangebiet ist im Bereich der Grünfläche die Anlage eines Fußweges zulässig.

Erklärung / Begründung:

Das Verbot der baulichen Nutzung ist notwendig zum Erhalt der neu modellierten Böschung. Die Entfernung von umsturzgefährdeten Gehölzen auf der dafür festgesetzten Fläche sowie die Geländemodellierung, d.h. die Veränderung der Böschungsneigung dienen in erster Linie dem Schutz der künftigen Bewohner im Plangebiet.

7.2.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Festsetzung:

Im südlichen Plangebiet wird aus Gründen der Böschungssicherung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB eine Fläche für Aufschüttungen, im zentralen westlichen Plangebiet ebenfalls aus Gründen der Böschungssicherung eine Fläche für Abgrabungen festgesetzt.

Erklärung / Begründung:

Siehe Kapitel Restriktionen: Böschungssicherung

Hinsichtlich der späteren Bepflanzung vgl. Festsetzungen zu öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und sonstiger Wege

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.

Erklärung / Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücksflächen minimiert werden.

Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung im Plangebiet trägt dazu bei, dass ein möglichst großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann. Außerdem werden die Auswirkungen auf das Mikroklima durch die Verminderung des Versiegelungsgrades minimiert.

7.2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Festsetzung:

Gehölze und Grünstrukturen, die sich auf der im westlichen und südlichen Plangebiet festgesetzten Grünfläche befinden und im Zuge der Böschungsmodellierung entfernt werden müssen, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. (siehe auch die Festsetzungen zu 7.2.10 Öffentliche Grünfläche).

Erklärung / Begründung:

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass nach der notwendigen Böschungsmodellierung die gefälltten Bäume und Sträucher ersetzt werden und die Böschung wieder in den ursprünglichen, begrünten Zustand hergestellt wird.

7.2.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Anwendung des § 8 BNatSchG

Festsetzung:

Die auf den im westlichen und südlichen Plangebiet festgesetzten Grünflächen vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dort zu erhalten, wo sie für die Modellierung der Böschungsbereiche nicht entfernt werden müssen. Größere Robinien und andere umsturzgefährdete Gehölze sind von der Fläche zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste zu ersetzen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung:

Mit diesen Festsetzungen soll der dauerhafte Bestand der neu entstehenden sowie der vorhandenen Strukturen gesichert und geschützt werden. Die gilt insbesondere für die Bepflanzung im Bereich der geplanten Aufschüttungen im südlichen Plangebiet sowie im Bereich der geplanten Modellierung der Böschung im zentralen westlichen Plangebiet.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

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

7.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung:

Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Im Planungsgebiet sind geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

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

Doppelhäuser müssen in ihrer äußeren Erscheinung eine Einheit bilden. Neben der unter Abschnitt 7.2.5 vorgegebenen Hauptfirstrichtung müssen sich die Dachneigung und die Traufhöhe von Doppelhäusern aneinander angleichen.

Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) werden für das Planungsgebiet gestalterische Festsetzungen getroffen, um eine hochwertige Gestaltung des Wohngebietes zu erreichen und sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch an die ortsübliche Bebauung anpassen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu. Für die Hauptgebäude innerhalb des Baugebietes wird deshalb festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Da Garagen und Nebengebäude im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten, ist es geboten, ihre Dachform freizustellen.

Für das Erscheinungsbild ist das Angleichen der Dächer der geplanten Doppelhäuser von besonderer Bedeutung.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes, allgemein gebräuchliches Spektrum von Farbtönen.

7.3.2 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Festsetzung:

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für die Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen sowie dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

Pro Grundstück ist mind. ein standortgerechter Obstbaumhochstamm sowie ein weiterer standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der Pflanzliste Nr. 1 anzupflanzen.

Begründung / Erklärung:

Die Festsetzung der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt zu einer Durchgrünung des Planungsgebietes bei. Neben gestalterischen Aspekten übernehmen diese Pflanzungen auch eine Vielzahl ökologischer Funktionen.

Sie bieten sie zahlreiche Tier- und Pflanzenarten Schutz vor Hitze, Kälte, Wind und Fressfeinden. Sie stellen einen idealen Nahrungsraum für zahlreiche Insekten- und Vogelarten sowie Wohnraum für viele Tierarten dar. Weitere positive Effekte der Gehölzpflanzungen bestehen in der Verbesserung der kleinklimatischen Situationen durch Abmilderung von Temperaturspitzen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung etc.

Gehölze und Pflanzqualitäten

Festsetzung:

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Aufzählung solcher standortgerechter Sträucher und Bäumen dar:

Pflanzliste 1: Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Feldahorn	Sommerlinde
Winterlinde	Roskastanie
Bergahorn	Stieleiche
Schlehe	Hängebirke
Schwarzer Holunder	Hainbuche
Salweide	Himbeere
Traubeneiche	Hasel
Vogelkirsche	Hundsrose
Weißdorn	Eberesche
Einh. Obstbaumsorte	

Pflanzliste 2: Eingrünung der Böschungsbereiche, Aufschüttung und Abgrabungen

Feldahorn	Hainbuche
Hasel	Salweide
Schlehe	Schwarzer Holunder
Weißdorn	

Erklärung / Begründung:

Mit der Verwendung von Baum- und Straucharten aus dem Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes werden einheimische, standortgerechte Gehölze abgedeckt. Einheimische Gehölze haben den Vorteil, dass sie an die im Naturraum herrschenden Bedingungen angepasst sind. Auch unsere heimische Tierwelt, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Wirbeltiere, steht in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlichen vorkommenden Arten.

7.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung:

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung der Oberflächenwässer ist pro Grundstück eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

Erklärung / Begründung:

siehe Ver- und Entsorgung,

Der in der Straße „In der Muhl“ vorhandene Schmutzwasserkanal ist nicht ausreichend dimensioniert, um die im Gebiet anfallende Abwässer komplett, d.h. einschließlich des unver- schmutzten Niederschlagswassers aufzunehmen.

7.4 Kennzeichnungen

• Altstandorterfassung

Innerhalb des Planungsgebietes liegt ein erfasster Altstandort UMT 0362. Hierauf befand sich ehemals eine Eigenbedarf-tankstelle eines Speditionsbetriebs.

Daher wurde zu dem Gutachten aus dem Jahre 1990 ein weiteres Gutachten erstellt, dessen Auflage es war, Bodenuntersuchungen zur Baugrundbeurteilung und zur Altlastengefährdungsabschätzung durchzuführen.

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, „dass in der gesamten Grundstücksfläche es derzeit keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Bodenverunreinigung gibt. Es sei davon auszugehen, dass keine erheblich belasteten Böden zu entsorgen sind. Lediglich geringe Mengen Hausmüll (wilde Ablagerungen) und die Bereiche mit Schwarzdecken müssen gesondert aufgenommen und entsorgt werden. Im Falle einer Bebauung sind durch die Aufnahme der Betondecke noch erhebliche Mengen an Beton in einer Größenordnung von 500 m³ zu entfernen.

7.5 Nachrichtliche Übernahme

Mauern

Die entlang der Straße „In der Muhl“ vorhandenen Mauern sind zu erhalten.

7.6 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.

- Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.
- Dränwässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser bzw. im Bereich von Hangquellen liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“ empfohlen.
- Für den Straßenaufbau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzmaßnahmen (Bodenaustausch / Bodenverbesserung) gerechnet werden.

- Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
- 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.
- Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
- Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- 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.
- Das Plangebiet liegt im Endanflug des 3,8 km westlich gelegenen Flugplatzes Düren.

8.0 Abwägung/Auswirkungen der Planung

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

8.1 Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Ein grundlegendes Ziel der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde und sichere Bedingungen zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen werden.

An das Planungsgebiet grenzen keine emissionsträchtigen Nutzungen an, die die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen könnten. Das Verkehrsaufkommen in der Straße „In der Muhl“ ist nicht so hoch, als dass es zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen würde.

Im umgekehrten Fall gehen von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet auch keine Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aus. Entsprechend der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung sind in Allgemeinen Wohngebieten keine Nutzungen zulässig, die die umliegenden Gebiete beeinträchtigen könnten.

Die Festsetzung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich bietet darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des Straßenraumes zur Kommunikation und Begegnung durch die künftigen Bewohner.

Bei der relativ geringen Zahl an neu entstehenden Baugrundstücken wird das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen dementsprechend sehr gering bleiben, so dass auch hiervon keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, zumal die Zahl der Wohneinheiten durch Festsetzung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt wurde.

Im Planungsgebiet sind gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Im Hinblick auf mögliche Altlasten wurde daher eine Untersuchung beauftragt die zu dem Ergebnis kam, dass in der gesamten Grundstücksfläche es derzeit keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen gibt. Es sei davon auszugehen, dass keine erheblichen belasteten Böden zu entsorgen sind. Lediglich geringe Mengen Hausmüll (wilde Ablagerung) und die Bereiche mit Schwarzdecken müssen gesondert aufgenommen und entsorgt werden.

Im Falle einer Bebauung sind durch die Aufnahme der Betondecke jedoch erhebliche Mengen, in einer Größenordnung von 500 m³, zu entfernen.

8.2 Auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbilder weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Mit der Realisierung des Vorhabens kann ein Teil des bestehenden Bedarfs an Wohneinheiten in der Kreisstadt Saarlouis gedeckt und den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen werden.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht.

8.3 Auf die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Fläche im Geltungsbereich ist aufgrund des relativ hohen Bewuchses ringsum sowie der im Westen angrenzenden Böschung derzeit von außerhalb kaum einsehbar.

Bei einer Realisierung müssen zwar die entlang der Straße „In der Muhl“ vorhandenen Grünstrukturen teilweise beseitigt werden, der übrige rückwärtige Bereich bleibt aber auch für den Betrachter von außen abgeschirmt.

Dennoch werden die Festsetzungen beispielsweise bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude, Grundflächenzahl etc.), die Stellung der baulichen Anlagen etc. so konzipiert, dass insgesamt ein gestalterisch ansprechendes Gesamterscheinungsbild entsteht.

8.4 Umweltschützende Belange (gem. § 1 a BauGB)

8.4.1 Landschaftsplanung (gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Der Entwurf des Landschaftsplanes für die Kreisstadt Saarlouis stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

8.4.2 Auswirkung der Planung auf die Umwelt (gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB)

Flächenbilanz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Planungsgebiet zu ca. 37 % versiegelt und 63 % unversiegelt.

Nach der Realisierung der Planung mit den festgesetzten Ausnutzungsziffern, sind ca. 38,7 % der Fläche versiegelt (Gebäude, Straße) und ca. 61,3 % der Fläche unversiegelt (nicht überbaubare Flächen, öffentliche Grünflächen).

Naturgut Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen. Diese Funktionen sind im Planungsgebiet bereits durch den hohen Versiegelungsgrad sowie durch Abtrag des Oberbodens und Aufschüttung mit bodenfremden Material stark eingeschränkt. Lediglich im Bereich der Böschung ist die Bodenoberfläche noch relativ unbelastet. Dieser Bereich wird als öffentliche

Grünfläche festgesetzt und daher durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktion bleiben daher vernachlässigbar gering. Lediglich im nördlichen Teil des Planungsgebietes, im Bereich der Pioniergehölze, wird der Versiegelungsgrad des Bodens durch die Bebauung erhöht.

Betrachtet man die Zahlen der Flächenbilanz so wird deutlich, dass sich der Anteil der versiegelten Fläche lediglich um 1,7 % erhöht.

Naturgut Wasser

Auch die Beeinträchtigung des Naturgutes Wasser ist im Planungsgebiet durch den hohen Versiegelungsgrad bereits relativ hoch. Hier ist insbesondere das Abflussverhalten nach Niederschlägen zu nennen, das zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer verminderten Versickerung des Niederschlagswassers führt. Da sich der Anteil der versiegelten Fläche nach Realisierung der Planung jedoch nur geringfügig erhöht, ist nicht mit weiteren Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffeinträge ins Grundwasser gelangen.

Naturgut Klima und Lufthygiene

Durch Bebauung wird auch das lokale Klima beeinflusst. Es kann zu einer Verringerung der Luftfeuchte, einer Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten (versiegelte Flächen heizen sich stärker auf) und zur Verringerung der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit kommen. Außerdem gehen innerörtliche Freiflächen für die Kaltluftproduktion verloren. Auch hier bleiben die Auswirkungen relativ gering, da das lokale Klima bereits jetzt schon durch die Versiegelung beeinträchtigt ist.

Gehölze und Grünflächen sind besonders wichtig zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Durch die Verdunstung von Wasser erhöhen sie die Luftfeuchtigkeit und sorgen durch die Verdunstungskälte für ausgeglichene Temperaturen. Außerdem filtern sie Schadstoffe und Stäube aus der Luft. Durch die Bebauung wird ein Teil der Gehölzbrachen zerstört. Die vorgesehene Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gleicht diesen Verlust jedoch aus.

Hinsichtlich der Emissionsbelastung durch den entstehenden Verkehr kommt es nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung, da es sich um Zielverkehr und nicht um Durchgangsverkehr handelt.

Naturgut Pflanzen und Tiere

Ein Großteil der Fläche im Planungsgebiet spielt aufgrund der hohen Versiegelung keine Rolle als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Lediglich die ruderalen Pioniergehölze und die vorwaldähnliche Gehölzbranche besitzen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die vorwaldähnliche Gehölzbranche steht in direktem Zusammenhang mit dem sich südwestlich des Gebietes anschließenden Waldgebiet. Dessen Bedeutung für die Tierwelt wird jedoch durch die Insellage mit fehlender Anbindung an umliegende Waldgebiete verringert.

Durch die geplante Bebauung geht ein Teil der Gehölze im nördlichen und östlichen Planungsgebiet als Lebensraum verloren. Der wertvollste, vorwaldähnliche Bereich der Gehölzbranche sowie die ruderalen Pioniergehölze an der Böschung bleiben, soweit sie nicht von den Maßnahmen zur Böschungssicherung betroffen sind, vollständig erhalten.

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen sorgen dafür, dass der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere relativ gering bleibt.

Für die im Rahmen der Böschungsabflachung und -modellierungen verloren gehenden Gehölzbestände werden an Ort und Stelle durch Nachpflanzungen standortgerechter Arten neuen Grünstrukturen bzw. Teillebensräume neu hergestellt.

Tier- und Pflanzenarten, die laut der Roten Liste des Saarlandes als gefährdet eingestuft werden, konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

8.4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

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

8.5 Auf die Belange des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs

Die Anbindung des Planungsgebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „In der Muhl“. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch das geplante Neubaugebiet nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der geringen Wohneinheitenzahl relativ gering bleiben wird. Hierzu trägt auch die festgesetzte Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei bei. Sowohl die Straße „In der Muhl“ als auch die Verkehrsflächen des Planungsgebietes sind so dimensioniert, dass sie den entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen können.

Das Erschließungsnetz innerhalb des Planungsgebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und entspricht - bei gleichzeitig sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden - hinsichtlich seines Aufbaus den Anforderungen an seine Funktion (gem. EAE), so dass auch hier negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss vermieden werden.

ÖPNV-Haltestellen der Kreisverkehrsbetriebe Saarlouis befinden sich in der Hauptstraße (ca. 300m Entfernung), auf die die Straße „In der Muhl“ mündet. Sie sind somit problemlos fußläufig erreichbar.

8.6 Auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

8.7 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

An die Abwägung werden folgende wesentliche Grundanforderungen gestellt:

- Es muss eine Abwägung stattgefunden haben.
- Es müssen alle erforderlichen Sachverhalte in die Abwägung einbezogen worden sein.
- Die Behandlung und der Ausgleich der berührten Belange muss sachgerecht erfolgen.

Die eigentliche Abwägung besteht darin, dass die Kreisstadt Saarlouis im Rahmen ihres Planungsermessens entscheidet, welche der vorliegenden Belange vorgezogen werden, welche zurückgesetzt werden und welche überhaupt keine Berücksichtigung finden. Das Abwägungsergebnis, d.h. der Inhalt des Bebauungsplanes, muss dabei dem Abwägungsgebot und dem Abwägungsvorgang entsprechen.

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Deckung eines Teils des in der Kreisstadt Saarlouis bestehenden Wohneinheitenbedarfs
- Zentrale Lage des Planungsgebietes / günstige Erreichbarkeit durch gute Verkehrsanbindung
- Gute städtebauliche Eignung aufgrund der Nähe zu Freizeit-, Bildungs-, und Erholungseinrichtungen
- Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Zügige Realisierbarkeit der Planung,
- Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis
- ökologische Vorbelastung des Gebietes in Teilbereichen

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gegen die Realisierung der Planung sprechen folgenden Gründe:

Altlastenproblematik

Der für einen Teil der Fläche bestehende Altlastenverdacht wurde durch einen Fachgutachter untersucht.

Im Planungsgebiet sind gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Im Hinblick auf mögliche Altlasten wurde daher eine Untersuchung beauftragt die zu dem Ergebnis kam, dass in der gesamten Grundstücksfläche es derzeit keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen gibt.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen belasteten Böden zu entsorgen sind. Lediglich geringe Mengen von Hausmüll (wilde Ablagerung) und die Bereiche mit Schwarzdecken müssen gesondert aufgenommen und entsorgt werden. Im Falle einer Bebauung sind durch die Aufnahme der Betondecke noch erhebliche Mengen an Beton, in einer Größenordnung von 500 m³, zu entfernen.

Gefährdung künftiger Anwohner durch umsturzgefährdete Bäume

In Teilbereichen stellen umsturzgefährdete Bäume in den Böschungsbereichen eine potentielle Gefahr für die künftigen Bewohner des Planungsgebietes und auch die dort geplanten Anlagen dar.

Durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen wie u.a. Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. Modellierung sowie eine Bepflanzung dieser Bereiche, kann das Gefährdungspotential für die Zukunft ausgeschlossen werden.

9.0 Fazit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Kreisstadt Saarlouis die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt.

Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „In der Muhl II“ zu realisieren.

10.0 Kosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich bis auf ein bereits bebautes Grundstück in Besitz der Kreisstadt Saarlouis. Betreut und bearbeitet wird die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch die Verwaltung.

11.0 Anlagen

1. Gesamtartenliste der festgestellten Pflanzenarten
2. Bestandsplan Biotoptypen
3. Städtebauliche Daten und Flächenbilanz
4. Bodengutachten
5. Gutachten zur Böschungssicherung des Ingenieurbüros Ludewig

Saarlouis, den

.....
Der Oberbürgermeister

Anlagen

1. Gesamtartenliste der festgestellten Pflanzenarten (Stand: Mai 2002)

Ruderale Pioniergehölze

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Gemeiner Wurmfarne
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Forsythia suspensa</i>	Goldflieder
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechts-Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Lolium perenne</i>	Englisches Raygras
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogel-Knöterich
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Symphoricarpos rivularis</i>	Schneebeere
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhhaarige Wicke

Vorwaldähnliche Gehölzbrache

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Dechampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Gemeiner Wurmfarne
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechts-Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

Teilversiegelte Fläche mit Trittgemeinschaften und ruderaler Hochstaudenvegetation

<i>Agrostis capillaris</i>	Gemeines Straußgras
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufskraut
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchenschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Lolium perenne</i>	Englisches Raygras
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Poa pratense</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogel-Knöterich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänse Distel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel

Ackerfläche

Ohne spezifische Ackerwildkrautflora

2. Biotoptypenplan

3. Städtebauliche Daten und Flächenbilanz

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
Fläche des Geltungsbereiches	12.270,00	100,0
Wohnbaufläche gesamt	6.375,00	52,0
<i>Davon überbaubare Baufläche</i>	<i>2.938,00</i>	<i>24,0</i>
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflä-</i>	<i>3.437,00</i>	<i>28,0</i>
Straßenverkehrsfläche	770,00	6,3
Verkehrsfläche bes. Bestimmung	1.035,00	8,4
Öffentliche Grünfläche	4.090,00	33,3

4. Gutachten zur Böschungssicherung des Büros Ludewig