



Kreisstadt
Saarlouis

Flächennutzungsplanänderung „Rosenthalstraße“

Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Begründung
Stand: 14. März 2022
Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topografie	4
3.2	Nutzung und Bebauung	5
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	5
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung	5
4.2	Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Umweltvorgaben NATURA 2000.....	9
5.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben.....	9
5.4	Umweltzustand / Umweltmerkmale	11
5.5	Wechselwirkungen	12
6	Abwägung / Auswirkungen der Planung	12
6.1	Abwägung	13
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	14
6.3	Fazit	15

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bebauung entlang der Rosenthalstraße in der Kreisstadt Saarlouis ist geprägt durch eine kleinteilige Struktur mit größeren privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung und teilweise Waldstrukturen).

In den letzten Jahren ist bezüglich der baulichen Entwicklung der Trend zur Errichtung größerer Wohngebäude erkennbar. Nach dem Willen der Kreisstadt Saarlouis soll der kleinstrukturierte Charakter des Plangebiets erhalten bleiben und die vorhandenen Baulücken auf städtebaulich verträgliche Art und Weise geschlossen werden.

Des Weiteren ist eine Tendenz zur Errichtung von großformatigen (Wechsel-)Werbeanlagen an allen Stadtausfallstraßen zu beobachten. Die Stadt möchte dies ebenfalls mit der Aufstellung eines Bebauungsplans einheitlich regeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarlouis zeichnet nicht das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen (W) bzw. Mischbauflächen (M) aus. Da die anstehende Berichtigung des FNP im Zuge der allgemeinen Überarbeitung seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main übernommen wird, jedoch einen anderen zeitlichen Rahmen besitzt, hat die Kreisstadt Saarlouis sich dafür entschieden, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit parallelaufender Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am _____.____ die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis im Teilbereich "Rosenthalstraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am _____.____ den Vorentwurf der Teiländerung des FNP der Kreisstadt Saarlouis gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht und fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom _____.____ bis einschließlich _____.____ statt.

Die von der Flächennutzungsplan-Teiländerung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom _____.____ unterrichtet und hatten bis zum _____.____ Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____.____ die abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis im Teilbereich "Rosenthalstraße" (Planzeichnung mit Begründung) wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am _____.____ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis im Bereich „Rosenthalstraße“ (Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis einschließlich _____.____ öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am _____.____ mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können,
- näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom _____.____._____ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis _____.____._____ aufgefordert.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis im Bereich „Rosenthalstraße“ nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner öffentlichen Sitzung am _____.____._____ beschlossen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis im Bereich „Rosenthalstraße“ wird gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____, Az.: _____ vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB 1.1 GENEHMIGT.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Lisdorf der Kreisstadt Saarlouis. Es grenzt im Norden und Süden an bestehende (prioritär) Wohnbebauung an und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Einrichtungshauses IKEA in südöstlicher Richtung (siehe Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rund 33.450 m² umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lisdorf, Flur 14 und Flur 10:

- 1/7, 1/9, 1/25, 1/26, 1/29, 1/44, 1/45, 1/46, 1/48, 1/49, 1/52, 1/55, 1/58, 1/61, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/69, 1/70, 2/4, 2/5, 3/3, 3/4, 5/3, 5/6, 7/4, 58/8, 64/1, 64/3, 64/7, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 67/1, 67/2, 69/2, 69/3, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 71/1, 71/4, 71/9, 71/10, 71/11, 71/12, 71/13, 72/2, 74/4, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 74/10, 74/11, 74/12, 74/13, 729/66, 787/64, 792/64, 794/66, 896/58 und 912/58
- sowie Teilbereiche der Flurstücke 1/43, 377/1 und 378/1.

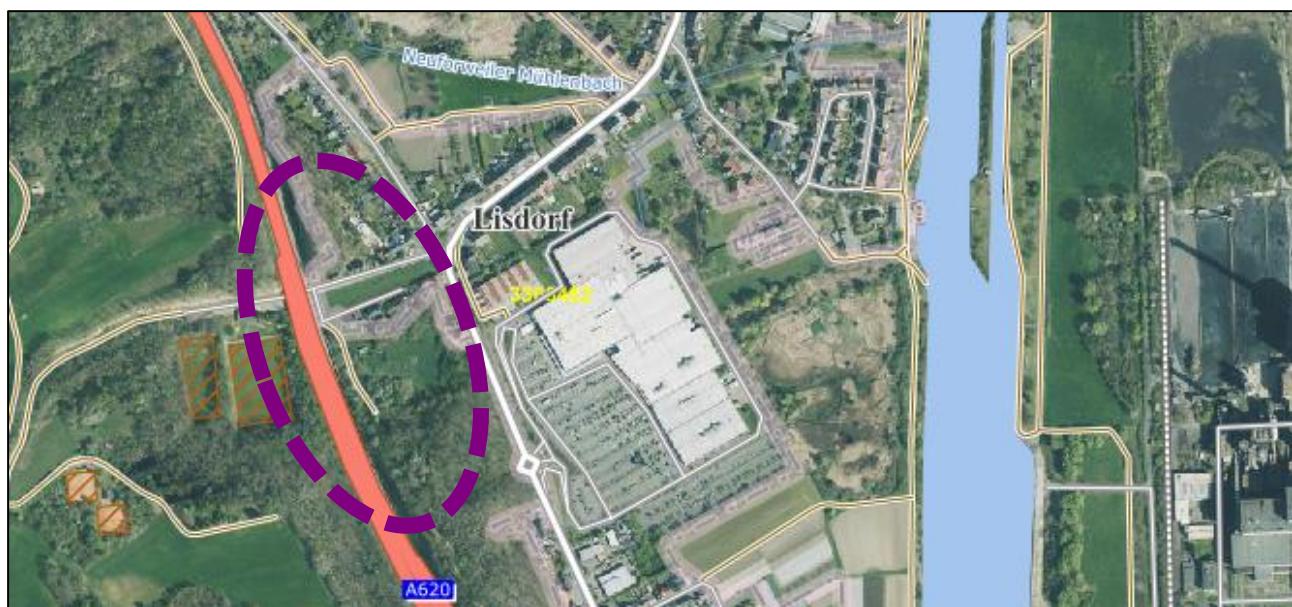


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Lizenz-Nr. DOP-33/16, Stand 08.2020, ohne Maßstab)

Im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend Wohngebäude, einschließlich eines Künstlerateliers im Nordwesten mit Zufahrt über die Rosenthalstraße. Des Weiteren sind verschiedene Verkehrsflächen (privat, öffentlich sowie mit besonderer Zweckbestimmung) und verschiedene Grünflächen (privat und öffentlich) sowie eine (bisher unbebaute) Kaltluftschneise vorhanden.

3.2 Nutzung und Bebauung

Derzeit bestehen die Rosenthalstraße sowie die angrenzenden Bereiche der Flurstraße und der Provinzialstraße aus einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Gebäuden, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Die Gebäude sind fast ausschließlich mit traufständig ausgebildetem Satteldach errichtet.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Provinzialstraße, in welcher in verschiedenen Bereichen diverse großformatige Werbeanlagen (Monofußanlagen und an der Stätte der Leistung) errichtet wurden. Die Aufstellung konnte aufgrund fehlender Grundlagen kaum reguliert werden.

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ sowohl die Aufstellung der Werbeanlagen zu regeln als auch die vorhandene Bauweise festzuschreiben. Die noch bestehenden Baulücken sollen gebiets- und stadtbildverträglich geschlossen werden können. Auf der vorhandenen Kaltluftschneise im Süden der Rosenthalstraße, welche momentan aus einer Wiese besteht, soll ebenfalls eine Bebauung möglich sein. Hier wird jedoch eine eingeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden den meisten bestehenden Wohngebäuden ein angemessener Erweiterungsspielraum zur Gartenseite gewährt. In Ausnahmefällen soll die Erweiterungsmöglichkeit mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke hingegen entfallen.

Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist es, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Sicherung der (Nach-)Verdichtung zuzuführen. Im Südosten des Plangebiets soll zudem die Möglichkeit einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche in einem Mischgebiet zulässig sind, gewährleistet werden. Die Aufstellung von Werbeanlagen soll zudem geregelt werden, um die Zulassung weiterer Werbeanlagen zu beschränken. Insgesamt soll der vorhandene Charakter der Rosenthalstraße auch in Zukunft gewahrt werden.

Somit ist die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbebauung sowie Mischgebiet im Flächennutzungsplan zielführend.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung

Entsprechend des wirksamen LEP Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Lisdorf in der **Kernzone des Verdichtungsraumes**. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als **Mittelzentrum** zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

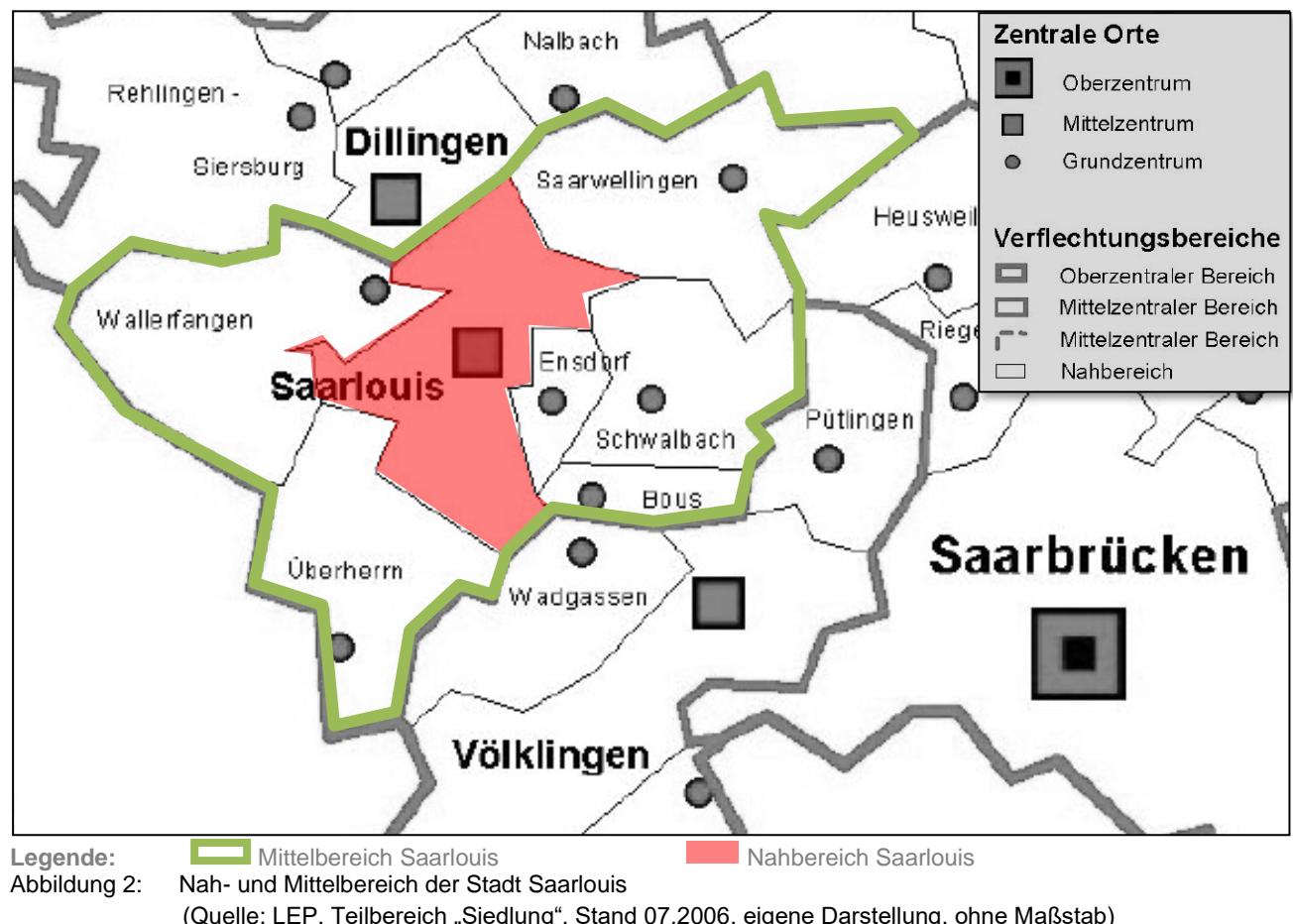
Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer **Siedlungsachse 1. Ordnung** (Trier) - Merzig - Dillingen - Saarlouis - Völklingen - Saarbrücken - (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß LEP Siedlung soll demnach in einem Mittelzentrum der gehobene Bedarf in Form vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten für den gesamten Mittelbereich abgedeckt werden. Dazu gehört indirekt eine geordnete Regelung der benötigten Werbeanlagen der vorhandenen Betriebe sowie auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ beachtet.



4.2 Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 enthält für das Plangebiet keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen. Die dargestellten Grünflächen werden auch zukünftig gesichert. Für den größten Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, im Südosten ein Mischgebiet (MI).

Somit werden auch die allgemeinen Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans „Umwelt“ mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ beachtet.



Abbildung 3: Umweltziele für das Plangebiet

(Quelle: LEP, Teilbereich „Umwelt“, Stand 07.2004, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarlouis zeichnet nicht das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen (W) bzw. Mischbaufläche (M) aus.

Da die förmliche Berichtigung des FNP im Zuge der allgemeinen Überarbeitung seitens des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main übernommen wird, jedoch einen anderen zeitlichen Rahmen besitzt, hat die Kreisstadt Saarlouis sich dafür entschieden, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenthalstraße“ mit parallel laufender Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Eine direkte Gegenüberstellung zeigt Abbildung 4:

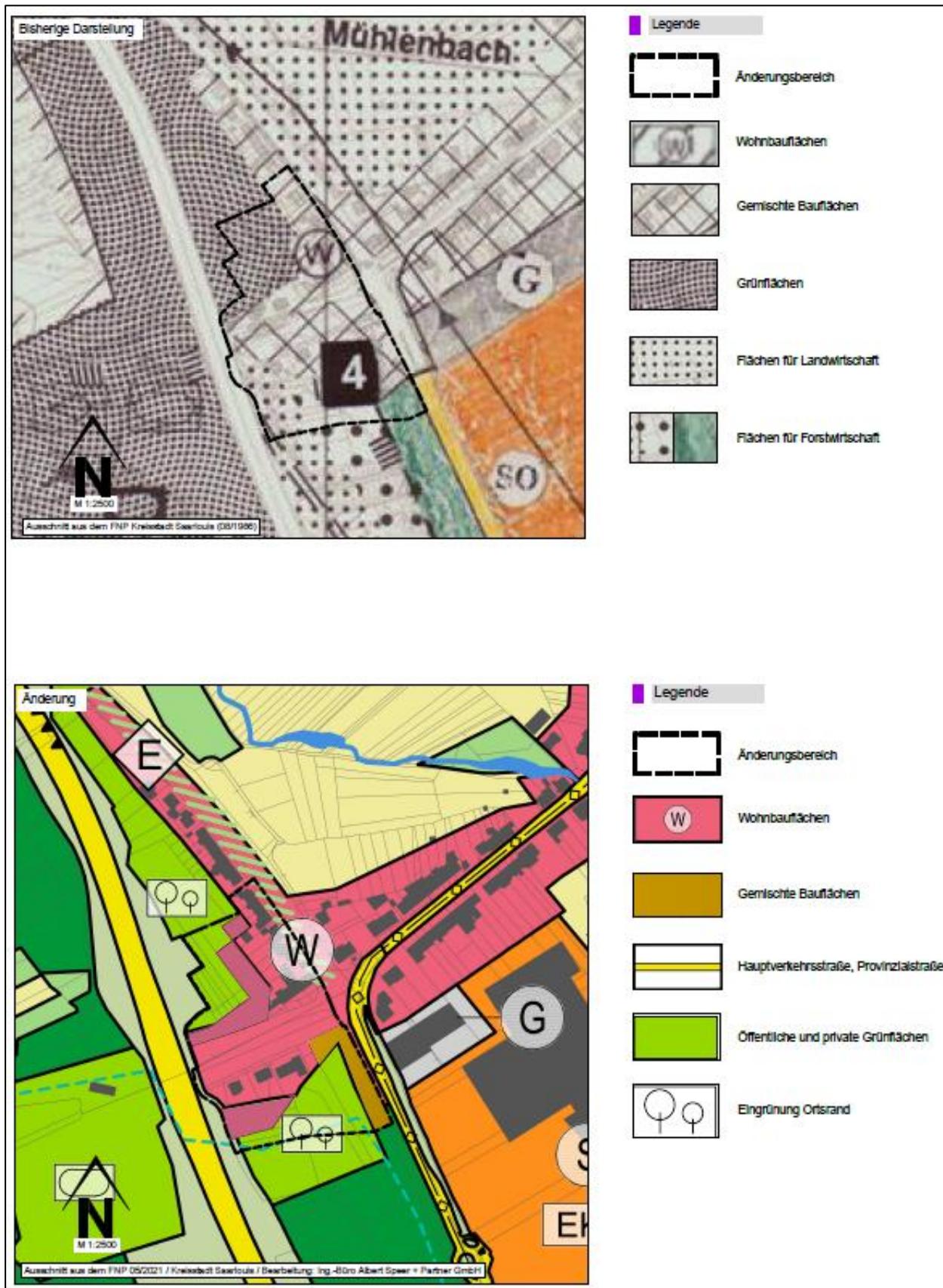


Abbildung 4: Gegenüberstellung des rechtskräftigen sowie der Änderung des FNP für das Plangebiet
(Quelle: ISU, Planzeichnung der Änderung des FNP im Bereich „Rosenthalstraße“, Stand 03.2022)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.1 Allgemeines

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinem Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird im Zuge der Offenlage vorgelegt.

5.2 Umweltvorgaben

NATURA 2000

(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es sind von der Planung keine NATURA 2000-Gebiete (FFH-/ Vogelschutzgebiete) betroffen¹. Demnach sind keine Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten in ihren Belangen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und somit auch der Änderung des Flächennutzungsplans berührt.

5.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben

5.3.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende Schutzgebiete/ -objekte sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen bzw. davon nicht berührt (Schutzgebietskataster der Saarlandes, 2021²):

- Nationalpark (inkl. Planungen)
- Biosphärenreservat (inkl. Planungen)
- Naturpark (inkl. Planung)
- Landschaftsschutzgebiete (inkl. Planungen)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (inkl. Planungen)
- Naturschutzgebiete (inkl. Planungen)
- Nationale Naturmonumente (inkl. Planungen)
- Naturdenkmale (inkl. Planungen)
- RAMSAR-Gebiete

Das Plangebiet tangiert das Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis – im Bereich der Stadt Saarlouis (und der Gemeinde Wadgassen) (Kennung: LSG-L_3_08_37). Gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. a der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Saarlouis vom 31. März 1977 benötigen bauliche Anlagen aller Art eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde.

1 Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (2021): GeoPortal Saarland

2 Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (2021): Schutzgebietskataster des Saarlandes

Der Biotoptypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG) ist durch das Vorhaben im Plangebiet nicht berührt.

Der Gewässerschutz (§ 21 Abs. 5 BNatSchG), einschließlich Randstreifen, Uferzonen und Auen ist ebenfalls nicht berührt, da das Plangebiet keine Gewässer umfasst.

Wasserrechtliche Schutzgebiete - Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete - sind durch die Vorhabenplanung nicht betroffen (Schutzgebietskataster des Saarlandes, abgefragt am 19.01.2021).

Innerhalb des Plangebietes sind teils großflächige Gehölzbestände vorhanden, welche als Rote-Liste Biotoptyp Deutschland bundesweit bestandsgefährdet sind, aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegen (Finck et al. 2017).

Örtliche Kulturdenkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht existent³. Darüber hinaus besteht gemäß des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) eine Anzeigepflicht und ein befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden.

Urwälder oder Naturwaldzellen sind örtlich ebenfalls nicht vorhanden (GeoPortal Saarland).

Für das Plangebiet sind gemäß Information durch die Kreisstadt Saarlouis (30.08.2021) keine Flächen mit Nachhaltigen Naturschutzmaßnahmen, z.B. Kompensations- oder Ausgleichsflächen, ausgewiesen.

Es bestehen durch Vorhaben benachbarter Plangebiete keine negativen Kumulierungseffekte hinsichtlich oben genannter Schutzgüter.

Im Landesentwicklungsplan Saarland (2004)⁴ sind keine Einträge für das Plangebiet vorhanden.

Ebenso ist die von der Kreisstadt Saarlouis erlassene Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis, in Kraft getreten am 01.01.2001) für die örtlichen Bäume zu beachten. Die Satzung dient dem Schutz und Erhalt von Bäumen, insbesondere alten bis sehr alten Bäumen.

Gemäß dieser Satzung „sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm“, „Baumgruppen und Baumreihen mit mehr als 4 Bäumen, wenn jeder Baum in 100 cm Höhe mehr als 30 cm Stammumfang aufweist“, sowie „mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge das Maß von 60 cm übersteigt“ geschützt (§ 1 Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis).

Darüber hinaus ist es verboten „Im Geltungsbereich [...] geschützte Bäume im Sinne des § 1 zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.“ Ausnahmen betreffen die „üblichen Pflegemaßnahmen, Erhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit“ (§ 4 Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis), sowie die unter § 6 genannten „Ausnahmen und Befreiungen“. Werden Ausnahmen gemäß § 6 erteilt, so sieht die Baumschutzsatzung „Ersatzpflanzungen“ oder „Ausgleichszahlungen“ gemäß § 8 vor.

5.3.2 Besonderer Artenschutz

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass „[keine] Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz [...] bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen [...] gegeben [sind].“ Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Fachbeitrag aufgeführt:

³ Landesdenkmalamt Saarland, Denkmalliste des Saarlandes, Teildenkmalliste Mittelstadt Saarlouis, Stand: 27.09.2018

⁴ Ministerium für Umwelt Saarland, Landesentwicklungsplan (2004): Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“

⁵ Büro Dr. Maas Gbr, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ vom 24.01.2022

„Zur Vermeidung von Individuenverlusten (insbesondere Eier und Jungvögel) sowie von erheblichen Störungen sind eventuell erforderliche Gehölzrodungen in den privaten Grünflächen des Bebauungsplangebietes grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.“

5.3.3 Sonstige

Die vorliegende Bauleitplanung ist formell nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987⁶ weist für im Norden des Plangebietes eine Grünfläche aus sowie Wohnbauflächen, welche in südlicher Richtung an gemischte Bauflächen angrenzt. Die gemischte Baufläche grenzt wiederum im Süden des Plangebietes an eine Fläche für die Landwirtschaft (südwestlich) sowie Flächen für die Forstwirtschaft (südöstlich) an. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2021 der Kreisstadt Saarlouis⁷ zeigt für den Norden und Süden des Plangebietes öffentliche und private Grünflächen auf. Der restliche Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Dementsprechend ist gemäß § 3 Abs. 1 LWaldG Saarland ein Abstand von 30 m zwischen der bestehenden Waldgrenze und der Außenwand von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LWaldG möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Kanalsystem.

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahnbrücke der A 620. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ nach Durchführung einer Schalltechnischen Stellungnahme⁸ aufgeführt.

Im Zentrum des Plangebiets, entlang der Rosenthalstraße, befindet sich eine Kaltluftschneise, welche durch entsprechende Festsetzungen zur dort entstehenden Wohnbebauung gesichert wird.

5.4 Umweltzustand / Umweltmerkmale

(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

5.4.1 Natur und Landschaft

Es besteht örtlich eine (erhebliche) Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Nutzungen, insbesondere durch Baubestand, Straßenverkehr und Versiegelung des Gebiets.

Hinsichtlich des geologischen Untergrundes werden für das Plangebiet keine Angaben gemacht (GeoPortal Saarland). Angrenzend an das Plangebiet sind jedoch lehmiger bis schluffiger Sand vorhanden. Die vorherrschenden Bodentypen sind Ranker und Regosole. Für die faktische naturschutzfachliche Bewertung der örtlichen Böden ist der tatsächliche Natürlichkeitsgrad, sowie die ökologische Bodenfunktion entscheidend. Die bereits vorhandenen bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes weisen lediglich noch einen geringen Wert für Natur und Landschaft auf.

Gewässer (Still- und Fließgewässer) sind örtlich nicht betroffen. Das Grundwasser befindet sich in mehr als 20 m Tiefe bei hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit des Grundwasserleiters. Auf den

6 Kreisstadt Saarlouis (1987): Flächennutzungsplan, Saarlouis.

7 AS+P Albert Speer + Partner GmbH (2021): Flächennutzungsplan 2021 der Kreisstadt Saarlouis, Vorentwurf.

8 ISU, Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Rosenthalstraße“ im Stadtteil Lisdorf, Bericht Nr. 2020-063 vom 10.02.2022

versiegelten Flächen sowie aufgrund der Nutzung der nicht versiegelten Flächen ist derzeit jedoch nicht von einem Grundwassergefährdungspotenzial auszugehen. Etwa 600 m östlich des Plangebietes verläuft die Saar. Ein Hochwasserrisiko besteht jedoch auch bei Extremereignissen nicht (Geoportal Hochwasser⁹).

Die im Zentrum des Plangebiets, entlang der Rosenthalstraße, verlaufende Kaltluftschneise wird durch eine festgesetzte eingeschossige Bebauung sowie Dachbegrünung gesichert.

Generell kann innerhalb der bereits bebauten Flächen aufgrund der dortigen Versiegelung und der langjährigen Nutzung des Plangebietes von einer zumeist sehr geringen Wertigkeit bezüglich des Arten- und Biotopschutzes ausgegangen werden. Die nördlichen und südlichen Gehölzbestände hingegen weisen voraussichtlich eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf, da sie diversen Tierarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Die besagten Gehölzstrukturen stellen darüber hinaus, insbesondere aufgrund der Ortsrandlage, potentielle Elemente für das Naturerleben dar.

5.4.2 Mensch / Sonstige

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind insbesondere Auswirkungen durch Emissionen und Immissionen, wie zum Beispiel Geräusche oder luftverändernde Stoffe von Relevanz, sowie sonstige Auswirkungen, die etwa die Wohnqualität beeinträchtigen könnten und/ oder die menschliche Gesundheit.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich die Rosenthalstraße, östlich grenzen die Flurstraße sowie die Provinzialstraße (L271) unmittelbar an. Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahnbrücke der A620. Aufgrund der verkehrlichen Situation ist für das Plangebiet eine Immissionsvorbelastung anzunehmen. Die Festsetzungen im Hinblick auf die notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rosenthalstraße“ aufgenommen.

Planungsrelevante Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht berührt.

5.5 Wechselwirkungen

(Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Biotopverbund gemäß BNatSchG)

5.5.1 Mensch / Sonstige

Planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ sind für das Plangebiet nicht festzustellen.

6 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger muss, wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bei der Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

⁹ Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland (2021): Geoportal Hochwasser, https://geoportal.saarland.de/mapbender/extensions/mobilemap2/index.html?wmc_id=4187, zuletzt abgefragt am 26.08.2021.

6.1 Abwägung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen mit der Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ beachtet:

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

Die Aufgabe der Bauleitplanung, welcher der Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ zugrunde liegt, ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die zukünftige bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches soll sich bezüglich der Art und des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügen. Bei dem Plangebiet wurden sowohl Bereiche für Allgemeine Wohngebiete als auch ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet wurden zum Schutz der Wohnbevölkerung Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung (z.B. weiterführende Lärmemissionen) dieser Gruppe führen könnte. Trotzdem besteht durch die Festsetzung der Mischgebiete unter anderem die Möglichkeit der Entwicklung des Einzelhandels, welcher der Arbeitsbevölkerung zugutekommt.

6.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zentrum des Plangebiets, südlich entlang der Rosenthalstraße, verläuft eine ausgewiesene Kaltluftschneise. Diese wird weiterhin gesichert, da hier im Zuge der zugrunde liegenden Bauleitplanung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes „Rosenthalstraße“ explizite Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise getroffen werden. Diese stellen zudem sicher, dass die Belichtung und Belüftung für das gesamte Plangebiet genügend ist. Es werden keine Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) zugelassen, was die Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt. Öffentliche und private Grünflächen werden zudem verbindlich festgesetzt. Die Belange des Umweltschutzes werden somit berücksichtigt.

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

Im Südosten des Plangebiets ist ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden im Zuge der Bauleitplanung explizite Festsetzungen im Hinblick auf die gestatteten Nutzungen festgesetzt. So sind beispielsweise nur im beschränkten Umfang Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Auch im Allgemeinen Wohngebiet werden gewerbliche Nutzungen nicht komplett untersagt, sondern lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des Flächenbedarfs und der zu erwartenden Verkehrsbeunruhigung unzulässig. Die Belange der Wirtschaft werden somit nicht negativ beeinträchtigt und in Einklang mit der Wohnbebauung gebracht.

6.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes

Die Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ überplant ein bereits bebautes Gebiet. Nur wenige Grundstücke sind unbebaut. Dazu gehört die vorhandene Kaltluftschneise entlang der Rosenthalstraße, welche durch explizite Festsetzungen im Zuge der Bauleitplanung auch zukünftig ihrem ausgewiesenem Zweck dient. Durch die genannten Festsetzungen wird somit insgesamt gesichert, dass sich das zukünftige Vorhaben in den baulichen Bestand des Plangebiets einfügt. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind daher nicht zu erwarten.

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

Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ handelt es sich um eine Planung im Bestand, was zur Folge hat, dass keine zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, sowie auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Die noch unbebauten Grundstücke sind in Anlehnung an den Bestand über das Bauleitplanverfahren reguliert.

6.1.6 Auswirkungen auf private Belange

Die Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt. Die unbebauten Grundstücksabschnitte, welche nachverdichtet werden können, sind in privatem Besitz. So obliegt es den Eigentümern, ob Sie diese Grundstücksbereiche bebauen, beziehungsweise verkaufen wollen.

Explizite Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung stellen sicher, dass der Versiegelungsgrad in einem angemessenen Rahmen bleibt und die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht in einem unzumutbaren Maß für die jeweiligen Eigentümer beschränkt wird.

Da es sich größtenteils um eine Bestandsplanung handelt sind auch keine neuen Lärmemissionen zu erwarten.

6.1.7 Auswirkungen auf sonstige Belange

Sonstige zu berücksichtigende Belange werden nach aktuellem Kenntnisstand von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ nicht tangiert.

6.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ eingestellt.

Argumente für die Änderung des Flächennutzungsplans

- Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung
- Schutz der bestehenden kleinteiligen Baustruktur
- Förderung und Entwicklung des Einzelhandels und Gewerbes
- Sicherung öffentlicher Grünflächen und erhaltenswerten Baumbeständen

Argumente gegen die Änderung des Flächennutzungsplans

Ein mögliches Argument, welches gegen die Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die privaten Belange beeinträchtigt werden.

Wie bereits aufgeführt, wird der Private gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Durch die Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis, eine kleinstrukturierte Bebauung, sowie die öffentlichen Grünflächen und zudem die Kaltluftschneise in dem Gebiet zu erhalten und darüber hinaus Werbeanlagen einheitlich zu regeln, sind die Festsetzungen erforderlich und gerechtfertigt.

Sonstige Argumente, die gegen eine Verwirklichung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 Fazit

Die zu beachtenden Belange wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans „Rosenthalstraße“ in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Schluss, dass der Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans nichts entgegensteht

Diese Begründung ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung „Rosenthalstraße“ der Kreisstadt Saarlouis.

Saarlouis, den _____

Peter Demmer (Oberbürgermeister)