

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990




## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

 Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse



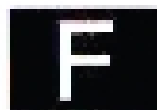
## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Geschlossene Bauweise  
 Baugrenze  
 Hauptfirstrichtung





## GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen  
 Feuerwehr

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Fußweg

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )

 Hauptversorgungsleitung, unterirdisch


## GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15  
und Abs. 6 BauGB )

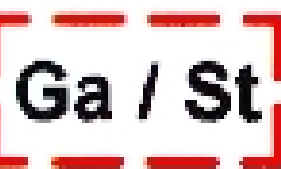


 Grünflächen  
 Öffentlich

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und  
die Regelung des Wasserabflusses

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Flächen für Stellplätze und Garagen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der Baulichen Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	
	GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung	
MI	II	
1,0	1,8	
g	gD	
	25°-45°	

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 MISCHGEBIET

(§ 6 BauNVO)

In einem Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes.

#### 1.2 FLÄCHE FÜR GEMEINDEBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

In einem Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird Fläche für

Gemeinbedarf festgesetzt. siehe Planzeichnung

- Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen für kirchliche Zwecke.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ, §§ 16 und 19 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Grundflächenzahl innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Bereiche wird auf Werte zwischen 0,8 und 1,0 festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

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

bis zu einem Gesamtwert von 1,0 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ, §§ 17 und 20 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebietes wird auf 1,2 festgesetzt.

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet in Anpassung an die bestehende Baustruktur auf maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### 3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB , § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird in Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die offene Bauweise (o), in anderen Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

### 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

hier: Hauptfirstrichtung.      siehe Planzeichnung

### 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude zulässig, wenn es die örtlichen Verhältnisse erlauben.

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

### 7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Fußweg von der L 168 zur katholischen Kirche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg, festgesetzt. Der im Einmündungsbereich Gangolfstraße / L 168 neu zu schaffende Platzbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich, festgesetzt.



# FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

## Dächer

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 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. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

## Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

# FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung.

# HINWEISE

- 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.
- 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 Uferandstreifen der Bist ist gemäß der Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes in einer Breite von jeweils 5 m beiderseits des Gewässers naturnah zu bewirtschaften.

- 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.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ liegt innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone III, Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone II. Daher wird auf die Verpflichtung zur Beachtung der einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWAG und RiAbwWag), die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.
- Gemäß einer Stellungnahme des Landeskriminalamtes ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ nicht mit Fundmunition zu rechnen. Dennoch wird vorsorglich empfohlen, das Plangebiet vor dem Beginn von Erdarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst absuchen zu lassen, da nicht alle Kampfhandlungen, wie z.B. vergrabene Kampfmittel, dokumentiert sind und daher das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

## Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I, S.2470)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I, S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I, S. 3758)

## Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16.Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1390)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1602 vom 06.September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1694, berichtigt S. 1730)
- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 3, Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)
- Landesbauordnung (LBO) durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822),
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 474, 530).
- Verordnung zur Unterschutzstellung des Wasserschutzgebietes "Hufengebiet" vom 10 März 1985



# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kernbereich Differten“ im Gemeindebezirk Differten beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 20.12.2007 im Amtsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

## Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2007 um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich zum 05.02.2008 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 20.12.2007 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfes ergänzt. In seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2008 beschloss der Gemeinderat Wadgassen die Annahme des geänderten Bebauungsplanentwurfes sowie die erneute öffentliche Auslegung.

Da durch die Ergänzungen des Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Planänderungen betroffenen Stellen begrenzt und Gelegenheit zur Stellungnahme nur noch zu den vorgenommenen Planänderungen gegeben.

Dieser Beschluss wurde am 29.05.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Wadgassen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 4a Abs.3 BauGB erfolgte die erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 05.06.2008 bis einschließlich zum 19.06.2008.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2008 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und erneut am Planverfahren beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2008 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16.03.2009 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan „Kernbereich Differten“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 21.10.2008 vom Rat der Gemeinde Wadgassen gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ wird hiermit ausfertigt.

Wadgassen, den 10.11.2008



  
Der Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 13.11.2008 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

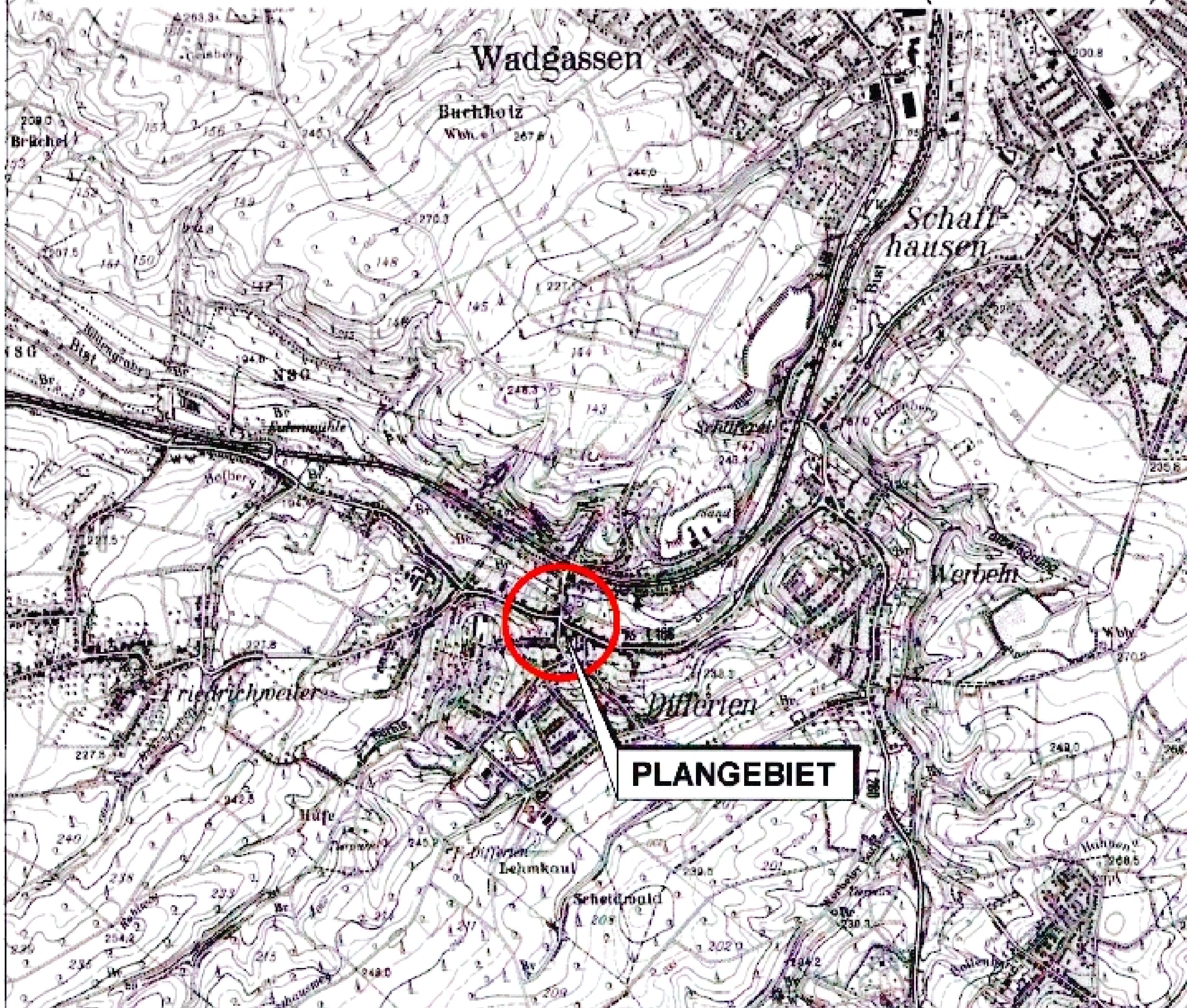
Wadgassen, den 13.11.2008



  
Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

(ohne Maßstab)



MAßSTAB

1 : 500

PROJEKTBEZEICHNUNG

WDG-BP-KVP-E01

PLANFORMAT

970 x 780 mm

VERFAHRENSSTAND

SATZUNG

DATUM

27.06.2008

BEARBEITUNG

Dipl. Ing. Wolfgang Becker

**GEMEINDE WADGASSEN**  
**- GEMEINDEBEZIRK DIFFERTEN -**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"KERNBEREICH DIFFERTEN"**



# BEGRÜNDUNG

Gemeinde Wadgassen,  
Gemeindebezirk Differten



Aufstellung des Bebauungsplans  
„Kernbereich Differten“

- Satzung -



# Aufstellung des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Wadgassen

## **Verfahrensbetreuung:**

**ARGUSconcept GmbH – Das Stadtplanungsteam der incopa**

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38 916 – 0

Fax: 0681 – 38 916 – 50

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

## **Projektleitung:**

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

## **Projektbearbeitung:**

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

**Stand: 23.10.2008**





<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>5</u>
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>6</u>
<u>3 RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>7</u>
<u>4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten	7
4.2 Räumlicher Geltungsbereich	8
4.3 Natur- und Nutzungsgüter	9
4.3.1 Naturraum und Relief	9
4.3.2 Geologie und Böden	9
4.3.3 Klima und Lufthygiene	9
4.3.4 Oberflächengewässer / Grundwasser	10
4.3.5 Arten und Biotope	10
4.3.6 Landschaftsbild / Erholung	13
4.3.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft	14
4.4 Restriktionen für die Flächennutzung	14
4.4.1 Wasserschutzgebiet	14
4.4.2 Überschwemmungsgebiet	14
4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
<u>5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN</u>	<u>15</u>
5.1 Integrierte Grünordnung	15
<u>6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>15</u>
6.1 Vorgaben der Raumordnung	15
6.1.1 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“	15
6.1.2 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“	16
6.2 Flächennutzungsplan	17
<u>7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>17</u>



Gemeinde Wadgassen, Gemeindebezirk Differten	Bebauungsplan „Kernbereich Differten“	Satzung
7.1	Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens	17
7.1.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	18
7.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	19
7.2.1	Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet	19
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	22
7.2.4	Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung	23
7.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	23
7.2.6	Verkehrsflächen	24
7.2.7	Ver- und Entsorgung	24
7.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	25
7.3.1	Gestalterische Anforderungen	25
7.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	26
7.4	Nachrichtliche Übernahmen	27
7.5	Hinweise und Empfehlungen	27
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>28</b>
8.1	Gewichtung des Abwägungsmaterials	32
<b>9</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>34</b>



## 1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Der Wadgasser Gemeindebezirk Differten wird von der L.I.O. 168 als Hauptdurchgangsstraße durchquert. Die Landesstraße weist mit ca. 7.500 KFZ/Tag eine verhältnismäßig hohe Verkehrsbelastung auf. Im Einmündungsbereich L 168 (Hauptstraße / Werbelner Straße) Gangolfstraße / Denkmalstraße besteht auf Grund der kurvigen Führung der L 168 sowie der gegeneinander versetzten Einmündungen der Denkmalstraße und der Gangolfstraße in die L 168 eine sehr unübersichtliche und gefahrenträchtige Situation. Insbesondere die Linksabbiegevorgänge von der Denkmal- und Gangolfstraße in die L 168 und von der L 168 in die Denkmal- und Gangolfstraße sind problematisch. Hinzu kommen häufig zu hohe Fahrgeschwindigkeiten sowie zahlreiche Quervorgänge durch Fußgänger, welche die im Umfeld des Kreuzungsbereiches gelegenen Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen nutzen. Diese geschilderte problematische Verkehrssituation bedarf dringend einer grundlegenden Verbesserung.

Im Auftrag der Gemeinde wurden vom Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Saarbrücken, verschiedene Möglichkeiten einer Umgestaltung des kritischen Verkehrsknotenpunktes untersucht. Diese Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass eine Umgestaltung des Knotenpunktes in Form eines langgezogenen Kreisverkehrsplatzes die sinnvollste Lösung zur Behebung der problematischen Situation ist.

Im Zuge der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes muss mindestens ein noch bestehendes Gebäude abgerissen werden, um genügend Freifläche zur Anlage des Kreisverkehrsplatzes sowie der erforderlichen Gehwege in einer ausreichenden Breite zu erhalten. Hinzu kommt, dass im unmittelbaren Umfeld des Knotenpunktes erhebliche städtebauliche Probleme in Bezug auf den Erhaltungszustand und die Gestaltung verschiedener vorhandener Gebäude bestehen. Teilweise ist eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Daher ist die Gemeinde bestrebt, auf der Grundlage eines für diesen Bereich erstellten städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Umstrukturierung und grundlegende Verbesserung der Situation herbeizuführen.

Eine Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Wadgassen ist auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ nicht möglich. Daher wird die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens notwendig. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kernbereich Differten“ erforderlich.

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

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde gewährleistet werden. Mit dem Ausbau des Verkehrsknotenpunktes als Kreisverkehrsplatz können zukünftig die vielfältigen Abbiegevorgänge im Kreuzungsbereich sicher abgewickelt werden. Die Fahrgeschwindigkeiten werden deutlich reduziert, das Queren der Straße für Fußgänger durch die Anlage von Querungshilfen und Zebra-

streifen deutlich erleichtert und sicherer gemacht. Im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes kann eine Neubebauung an verschiedenen Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen, die sich positiv in die vorhandene Baustruktur einfügt und die bestehende Bebauung sinnvoll ergänzt. Zudem wird zwischen Kirche und Hauptstraße eine öffentlich zugängliche Grünfläche entstehen, was die Aufenthaltsqualität und Attraktivität in diesem Bereich wesentlich erhöht. Die Kirche bildet ein das Ortsbild ganz wesentlich positiv prägendes Gebäude. Sie wird durch die gegenüber der heutigen Situation geplante Veränderung der Baustruktur im Sinne der Ziele der Gemeinde wieder mehr ins Blickfeld gerückt und von der Straße aus deutlich sichtbar gemacht.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.12.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 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 m<sup>2</sup> .....
2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wadgassen-Differten gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 1,4 ha. Der Bebauungsplan dient zum einen einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrssicherheit im Ort. Zum anderen wird mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit einer geordneten innerörtlichen baulichen Nachverdichtung eröffnet. Insgesamt wird mit der Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde eine wesentliche Verbesserung der innerörtlichen Situation von Differten erreicht.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Gesamtversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (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 gemeinschaftlicher 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 gemäß § 13a Abs.2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Der Rat der Gemeinde Wadgassen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Kernbereich Differten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB aufzustellen. Damit wird erreicht, dass schnellstmöglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen, dringend erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen werden können.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung fand in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich zum 05.02.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2007 an der Planung beteiligt.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfes ergänzt. Gemäß § 4a Abs.3 BauGB erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 05.06.2008 bis einschließlich zum 19.06.2008. Da durch die Ergänzungen des Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Planänderungen betroffenen Stellen begrenzt und Gelegenheit zur Stellungnahme nur noch zu den vorgenommenen Planänderungen gegeben.

In seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2008 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen den „Bebauungsplan Kernbereich“ Differten als Satzung beschlossen.

### **3 RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan „Kernbereich Differten“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET**

#### **4.1 Lage des Plangebiets, topographische Gegebenheiten**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,4 ha und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Osten des Wadgasser Gemeindebezirks Differten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gangolfstraße von der katholischen Kirche aus bis zu deren Einmündung in die L 168 einschließlich der beiderseitigen Randbebauung, die Denkmalstraße von der L 168 bis zur nördlich verlaufenden Bahnlinie, die Hauptstraße vom Anwesen Hauptstraße 8 bis zum Gebäude Hauptstraße 2 sowie die Werbelner Straße vom Gebäude Werbelner Straße 1 bis zum Anwesen Werbelner Straße 9, jeweils mit der beiderseitigen Straßenrandbebauung. Das Feuerwehrgerätehaus mit Vorplatz und das Vorfeld der Katholischen Kirche St. Gangolf sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.

Die Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch langgezogene geschlossene Gebäudezeilen mit überwiegend zwei- bis dreistöckigen Häusern, die in aller Regel mit steil geneigten Satteldächern gedeckt sind. In den Erdgeschosszonen der Gebäude sind häufig Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe untergebracht. Insgesamt dominiert im Plangebiet, das insgesamt auf Grund seiner Nutzungsstruktur den Charakter eines Mischgebietes aufweist, die Wohnfunktion.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bist sowie die Bahntrasse Überherrn - Wadgassen. Im Westen und Osten des Plangebietes schließen sich bebaute Bereiche an, die entlang der L 168 ebenfalls den Charakter eines Mischgebietes aufweisen. Die bebauten Bereiche südlich des überplanten Gebietes weisen den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes auf.

Die Geländehöhen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zwischen etwa 200 m ü. NN im Bereich des Vorplatzes vor dem Feuerwehrgerätehaus und etwa 207 m ü. NN im Umfeld der katholischen Kirche. Die L 168 verläuft weitgehend eben. Von der katholischen Kirche zur L 168 hin fällt das Gelände nach Norden hin ab.

#### 4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der nachstehend wiedergegebene Lageplanausschnitt verdeutlicht die Lage im Ort und den Umfang des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“.

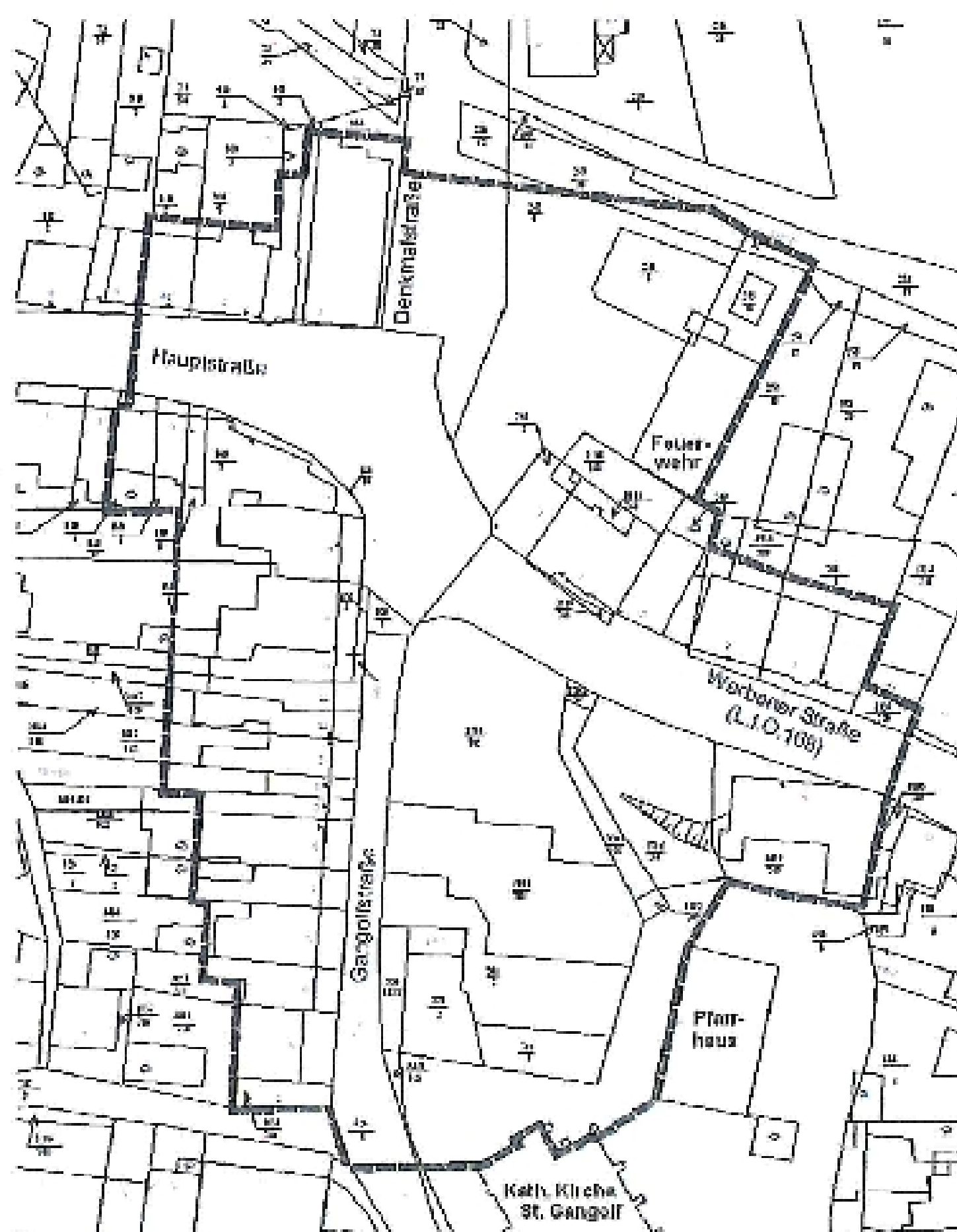


Abb. 1: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich



Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500.

### **4.3 Natur- und Nutzungsgüter**

#### **4.3.1 Naturraum und Relief**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der naturräumlichen Einheit „Warndthügelland“ (198.0), die zur übergeordneten Einheit des Warndt (198) gehört. Das Warndthügelland ist ein bewaldetes, von Lößlehmen überzogenes, welliges Sandsteinhügelland, das durch ein vielfach verästeltes System gewundener Trockentälchen und durch wenige wasserführende Kastentälchen gegliedert ist. Relief bestimmend sind die flach gewellten Platten aus relativ widerständigen Felsbänken der Rehbergschichten, die von einem dünnen Lößlehmschleier überzogen sind.

Das Plangebiet befindet sich zwischen etwa 190 und 225 m über NN, wobei es insgesamt betrachtet von Süden nach Norden zur Aue der Bist hin deutlich abfällt. Im Bereich um die katholische Kirche ist ein durch alte Stützmauern fixierter Geländesprung vorhanden, wodurch ein deutlicher Absatz zwischen dem Niveau der Kirche und dem der Werbelner Straße existiert.

#### **4.3.2 Geologie und Böden**

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes stehen im Geltungsbereich überwiegend Ablagerungen des Mittleren Buntsandstein an, dessen Schichten sowohl aus Sandsteinen wie auch aus Konglomeraten (zum Teil Geröll führend) und dünnen Tonschichten aufgebaut sind. Innerhalb der Talaue der Bist (nördlicher Rand des Geltungsbereiches) befinden sich quartäre Talfüllungen.

Aufgrund der starken Überformung, Aufschüttung und Versiegelung im durch Anlage von Verkehrswegen und Wohnbebauung geprägten Plangebiet sind hier keine natürlichen Böden mehr anzutreffen. Insbesondere in den versiegelten Bereichen, die über die Hälfte des Plangebietes ausmachen, sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits nahezu vollständig verloren gegangen.

#### **4.3.3 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet und auch dessen Umfeld sind bereits aktuell durch einen hohen Versiegelungsgrad (Bebauung, Verkehrsachsen) gekennzeichnet. Die Versiegelung führt durch eine Erhöhung der Temperatur und durch die Abnahme der relativen Luftfeuchte zu einer Veränderung der klimatischen Faktoren in diesem Raum.

Diesen Vorbelastungen der Klimafaktoren stehen positive Einflüsse der Vegetation innerhalb des Planungsgebietes gegenüber. Die unversiegelten Bereiche innerhalb des Plangebietes besitzen zwar nur einen geringen Flächenanteil, ihrer für das Kleinklima positiven Wirkung kommt deshalb jedoch umso mehr Bedeutung zu. Sowohl die unversiegelten Gartenbereiche wie auch die Gehölzfläche im Südosten des Geltungsbereiches dienen der Produktion von Kaltluft, die gemäß dem Gefälle im Plangebiet zur Bist hin abfließen kann und so einen Luftaustausch bewirkt. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit ist

jedoch die positive Wirkung der Vegetationsflächen insgesamt als eher gering einzustufen. Die negativen Vorbelastungen des Klimas und auch der Lufthygiene (Abgas-/Rauchemissionen durch die stark befahrene L 168) überwiegen im Plangebiet, so dass diesem keine hohe klimaökologische Bedeutung zukommt.

#### **4.3.4 Oberflächengewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Plangebiets verlaufen keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Gewässer sind die Bist und der Höllengraben, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verlaufen.

Bezüglich der Hydrogeologie des Untergrundes besitzt das Plangebiet mit den hier anstehenden Sedimenten des Mittleren Buntsandsteins Festgesteine von hohem Wasserleitvermögen, die aufgrund ihrer hohen Versickerungsfähigkeit Hauptgrundwasserleiter sind. Aufgrund dieser hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegt das Plangebiet innerhalb des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Hufengebiet“, wobei der östliche und südliche Teil des Geltungsbereiches der Schutzzone III angehören und der westliche Abschnitt der Schutzzone II zuzuordnen ist. Dem wird durch die Übernahme der Schutzgebietsgrenzen sowie entsprechender Hinweise auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan Rechnung getragen.

#### **4.3.5 Arten und Biotope**

##### **Potenziell natürliche Vegetation**

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Plangebiet sind als potenziell natürliche Vegetation saure Buchenwälder zu erwarten.

##### **Biotoptypen**

Die Kartierung der Biotoptypen (vgl. Biotoptypenplan im Anhang) erfolgte im August 2007 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet.

##### Vollversiegelte Fläche

Das Plangebiet ist durch Bebauung und Verkehrsachsen zu einem hohen Anteil (74 %) bereits versiegelt. Auch Großteile der Gartenbereiche in der Gangolfstraße sind innerhalb des Plangebietes vollständig versiegelt.

##### Teilversiegelte Flächen

Vor allem als Stellflächen genutzte Bereiche entlang der Werbelner Straße und kleinere Flächen im Umfeld des Gemeindehauses sind teilversiegelt (Splitt, Schotter) ausgebildet. Dazu gehört auch die Zufahrt neben dem Gemeindehaus, die mit versickerungsfähigem Pflaster gedeckt ist.

### Offener Boden

Das Gebäude der Gangolfstraße 2 wurde vor kurzem abgerissen. Der Abbruchbereich besteht aus offenem Boden, ist unversiegelt, jedoch noch völlig vegetationslos.



Abb. 2: Abbruchbereich im Einmündungsbereich Gangolfstraße / L 168

### Rasen

Der Vorplatz der katholischen Kirche im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Rasenfläche ausgebildet, auf der sich eine einzige, noch sehr junge Birke (*Betula pendula*, Stammdurchmesser 8 cm) befindet. In dieser Rasenfläche sind typische Trittrasenarten wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) oder Wegerich (*Plantago major*, *P. lanceolata*), aber auch Wiesenarten wie Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) angesiedelt.

### Ruderalisierte Wiese

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches sind mehrere kleine Wiesenflächen anzutreffen. Diese gemähten Bereiche unterliegen u.a. durch die unmittelbare Nähe zu Parkflächen ständigen anthropogenen Störungen. Ein hoher Anteil an Ruderalarten wie Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Brennessel (*Urtica dioica*) verdeutlichen dies. Dazu gesellen sich typische Wiesenarten (Schafgarbe, Storchschnabel, Knäuel-Gras), in weniger häufig gemähten Bereichen ist Gehölzjungwuchs zu finden (Berg-Ahorn).



Abb. 3: Ruderalisierte Wiese im Parkplatzbereich des Gemeindehauses (links im Bild); rechts ist ein Ziergehölzstreifen zu erkennen



### Gärten

Die Gärten auf der Westseite der Gangolfstraße besitzen noch große Teile unversiegelter Bereiche, in denen sich meist relativ zentral eine Rasenfläche befindet, die durch randliche Gehölzpflanzungen (Flieder, Fichte, Hasel u.a.) eingerahmt ist. Teilweise sind hier auch kleine Nutzgartenbereiche und Staudenbeete eingestreut.

### Ziergehölze

Auf verschiedenen Flächen im Geltungsbereich sind Ziergehölzpflanzungen anzutreffen. Oft handelt es sich wie im Bereich der Kirche um kleinere, gebäudenahe Bereiche, die unter gestalterischen Aspekten angelegt wurden. Es dominieren häufig Zierarten (Bambus, Feuerdorn, Fingerstrauch, Schneebeere, Weigelia, Ranunkelstrauch u.a.), aber auch einheimische Arten (Efeu, Berg-Ahorn, Schneeball) kommen hinzu. Es sind meist mittelhohe (2 bis 3 m) Gehölzformationen, Ausnahmen bilden die niedrige (< 1 m) Pflanzung um das Kreuz an der Werbelner Straße bzw. die Ahorn-Bäume um die Stellflächen in der Gangolfstraße.



Abb. 4 und 5: Ahorn und Sträucher um die Stellflächen in der Gangolfstraße; im Hintergrund die Rasenfläche vor der Kirche. Abb. 4 zeigt die Pflanzung um das Kreuz in der Werbelner Straße

### Baumreihe

An der Nordseite des Gemeindehauses befinden sich zwei Roß-Kastanien mit einem Stammdurchmesser von je 80 bis 90 cm. Sie wachsen in einem unbefestigten, teilweise mit Splitt versehenen Streifen, der unmittelbar an die Befestigungen im Bereich der Tal-  
aue der Bist angrenzt. Der Unterwuchs ist in diesem Bereich nur sehr lückig ausgeprägt, in splittfreien Bereichen befindet sich meist offener Boden.



Abb. 6: Roß-Kastanien am Gemeindehaus

### Robinien-Bergahorn-Gebüsch

Dieser in seiner Ausdehnung relativ geringe Gehölzbereich befindet sich an einem Geländesprung zwischen der auf niedrigerem Niveau liegenden Werbelner Straße und der deutlich darüber liegenden Ebene der Kirche und des Pfarrhauses. Alte Stützmauern erhalten die Geländesituation. Das Brachfallen der alten Wegeparzelle hat das Entstehen dieser von Pionierarten dominierten, inzwischen schon sehr reifen Gehölzsukzession mit begünstigt. Infolge der Steilheit des Geländes und der früheren Bebauung (Gangolfstraße 2) ist dieser Gehölzbereich relativ ungestört, es hat sich eine zwar artenarme, doch relativ strukturreiche Gehölzformation entwickelt. Diese ist aufgrund des geringen Anteils von Grün- und vor allem Gehölzflächen im Geltungsbereich als Rückzugsbiotop für Fauna und Flora von Bedeutung.

In dieser Gehölzformation dominiert die Robinie, daneben ist mit größeren Anteilen auch Berg-Ahorn vertreten. Dazu gesellt sich Holunder. Im Unterwuchs ist ausschließlich Efeu, Brombeere und Gehölzjungwuchs (Ahorn, Robinie), der neben dem Holunder auch die Strauchschicht bildet, zu nennen.



Abb. 7: Gehölzfläche im Bereich des Geländeversprungs (im Hintergrund der Kirchturm der Kath. Kirche)

#### **4.3.6 Landschaftsbild / Erholung**

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich gestaltet.

Das Landschaftsbild in diesem Bereich ist in erster Linie geprägt durch die Bebauung und die im Geltungsbereich verlaufenden Verkehrsachsen. Das abwechslungsarme Ortsbild kann auch durch die in ihrer Zahl zwar häufigen, doch oft relativ kleinflächigen Grünbereiche nicht positiv beeinflusst werden. Als Ausnahme ist hier lediglich die optische Unterbrechung der Gebäudezeilen durch die Robinie-Ahorn-Gehölzfläche zu nennen, die infolge der Geländesituation noch stärker in Erscheinung tritt. Positiv in Erscheinung treten auch die Grünflächen um die katholische Kirche, die unabhängig von ihrer jeweiligen Gestaltung innerhalb des ansonsten sehr eintönigen Landschaftsbildes eine Bereicherung darstellen.

Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung im Hinblick auf Erholungsnutzung zu. Innerhalb des eng bebauten und durch Verkehrsachsen zerteilten Raumes bieten sich für die Anwohner von Differten keine nennenswerten Möglichkeiten zur Erholung, da entsprechende Ruhezeiten weitestgehend fehlen. Lediglich auf den kleinen Freiplätzen um die Katholische Kirche bietet sich die Möglichkeit, zumindest optisch von den Siedlungsnutzungen abgeschirmt, zur Ruhe zu kommen.

#### **4.3.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden.

### **4.4 Restriktionen für die Flächennutzung**

#### **4.4.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen II und III des nach Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes „Hufengebiet“. Damit sind im Zuge der Planung die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWag, RiAbwWag) sowie die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Eine Ausnahme von diesen Vorschriften bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Für die Bauausführung sind die oben genannten Vorschriften zu beachten, wassergefährdende Materialien auf der Baustelle entsprechend zu handhaben und zu lagern.

#### **4.4.2 Überschwemmungsgebiet**

Am Nordrand des Geltungsbereiches befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Für den Bebauungsplan hat dies jedoch keine Konsequenzen, da die Grenze des Überschwemmungsgebietes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

### **4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in Privateigentum. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Straßenverkehrsflächen, das Gelände der katholischen Kirche sowie der Bereich um das Feuerwehrgerätehaus bzw. das Gemeindehaus.



## 5 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

### 5.1 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a 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 § 2a, 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 § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB 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 von der Planung beeinträchtigt werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind.

## 6 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 6.1 Vorgaben der Raumordnung

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

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die Gemeinde Wadgassen mit Ausnahme der Gemeindebezirke Differten und Friedrichweiler in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Die Gemeindebezirke Differten und Friedrichweiler werden der Randzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Der Gemeindebezirk Wadgassen fungiert als Grundzentrum zur Versorgung der eigenen Gemeindeteile.

Darüber hinaus liegt ein Großteil der Gemeinde Wadgassen im Bereich einer Siedlungsachse 1. Ordnung (Trier) – Merzig – Dillingen – Wadgassen – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll. Ausgenommen hiervon sind wiederum die Gemeindebezirke Differten und Friedrichweiler als nicht achsengebundene Siedlungskörper.

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.

Mit dem Bebauungsplan „Kernbereich Differten“ wird in gewissem Umfang eine Neubebauung innerhalb des Ortes ermöglicht. Allerdings handelt es sich hierbei um Ersatzbauten für in jüngster Zeit erst abgebrochene Gebäude bzw. für Häuser, die im Zuge der Neuordnung der Ortsmitte beseitigt werden sollen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ liegt komplett innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wadgassen-Differten. Das Plangebiet ist vollständig von bebauten Arealen umgeben und bildet entlang der L 168 einen Teil des linienhaften Versorgungszentrums von Differten. Damit ist die Voraussetzung dafür erfüllt, dass die mit dem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohneinheiten bei der Wohnungsbedarfsberechnung gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung nicht berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grund wird hier auf die Erstellung einer Wohnungsbedarfsberechnung für Wadgassen-Differten verzichtet.

#### **6.1.2 Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“**

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

Die gesamte Ortslage von Differten sowie die daran angrenzenden Bereiche sind als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Die im Norden an das Plangebiet angrenzende Aue der Bist ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt.

Die Lage innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz verhindert nicht die Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten. Es müssen lediglich gewisse Vorsichtsmaßnahmen, beispielsweise in Bezug auf die beim Straßenbau verwendeten Materialien, beachtet werden. Auch die Ausweisung des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz, das nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, steht der Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten nicht entgegen.

Über die beschriebenen Darstellungen hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen.

## **6.2 Flächennutzungsplan**

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

Mit der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches gilt diese Vorschrift nicht mehr für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen aus dem Jahr 1982 stellt im Bereich Wadgassen-Differten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ gemischte Baufläche dar. Dies entspricht der Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan für das Baugebiet festgesetzt wird (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO). Damit ist der Bebauungsplan „Kernbereich Differten“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen entwickelt.

# **7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

## **7.1 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Planungsvorhabens**

Der dargestellte Bebauungsvorschlag zeigt die vorgesehene bauliche Umgestaltung in der Ortsmitte von Differten. Im Einmündungsbereich Denkmalstraße / L 168 und L 168 / Gangolfstraße wird jeweils ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 26 m angelegt. Die Mittelinseln der beiden Kreisverkehre sind miteinander als Grünfläche verbunden, so dass insgesamt ein „knochenförmiger“ begrünter Innenbereich entsteht, der umfahren wird. Linksabbiegebeziehungen sind damit ausgeschlossen. Damit wird die Verkehrssicherheit deutlich erhöht und die Fahrgeschwindigkeit spürbar gemindert. Der Verkehrsfluss wird sich verstetigen, da keine Staubildungen auf Grund von Linksabbiegevorgängen mehr entstehen. Zudem wird das Queren der Straßen für Fußgänger erheblich einfacher und sicherer, da in Verbindung mit der Anlage von Zebrastreifen auch Querungshilfen in die Fahrbahn eingebaut werden.



Neben der dringend erforderlichen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist es Ziel der Gemeinde Wadgassen, die bauliche Struktur im Plangebiet weiter zu entwickeln. Gebäude, deren Erhaltung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist, sollen beseitigt und Möglichkeiten für eine Neubebauung entlang der Straßen im Plangebiet geschaffen werden. Dabei soll die bauliche Weiterentwicklung so erfolgen, dass zukünftig von der L 168 aus eine Sichtbeziehung zur katholischen Kirche St. Gangolf, die ein das Ortsbild wesentlich positiv prägendes Bauwerk darstellt, besteht und die Kirche so wieder ein deutlich wahrnehmbarer Bestandteil des Ortsbildes wird.

Der nachstehend wiedergegebene Bebauungsvorschlag zeigt beispielhaft, wie zukünftig der Straßenraum gestaltet werden und die Baustruktur des Plangebietes aussehen könnte.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept

### 7.1.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Mit dem Bebauungsplan wird eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Bestandes an der L 168 ermöglicht. Dabei wird jedoch die Fläche im unmittelbaren Einmündungsbe-

reich Gangolfstraße / L 168, die bis vor kurzem bebaut war, zukünftig von Bebauung frei gehalten, um eine Sichtbeziehung zur Kirche herzustellen. Die zwischen Kirche und L 168 noch bestehende Randbebauung der Gangolfstraße befindet sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand, eine Sanierung ist wirtschaftlich kaum noch sinnvoll. Daher sieht das Konzept der Gemeinde eine Beseitigung dieser Baukörper sowie einen vom Umfang gegenüber dem Bestand etwas reduzierten Neubau vor.

Auch an Stelle des Gemeindehauses, das ebenfalls einen sehr hohen Sanierungsaufwand aufweist, sieht das Konzept einen Neubau vor, der eine etwas geringere Grundfläche aufweist als das noch vorhandene Gebäude.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass die bereits heute im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung erhalten bleibt und weiterentwickelt werden kann.

Vom Einmündungsbereich Gangolfstraße / L 168 zur Kirche hin wird eine öffentlich zugängliche Grünfläche geschaffen, die es zum einen gestattet, auf einem von der Gangolfstraße unabhängig geführten Fußweg von der L 168 zur Kirche zu gelangen. Zum anderen dient diese Grünfläche als attraktiver innerörtlicher Aufenthalts- und Kommunikationsraum.

## **7.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **7.2.1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet**

#### **Festsetzung**

In Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die Art der Baulichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes.

### Erklärung/Begründung

Mit der Festsetzung des Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung wird der vorhandenen Nutzungsmischung im Plangebiet Rechnung getragen, die erhalten werden soll. Darüber hinaus ist es das Ziel der Gemeinde, dass sich innerhalb des Plangebietes, das einen Teil des Versorgungszentrums von Differten bildet, auch noch weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- oder gastronomische Betriebe ansiedeln können. Außerdem soll auch eine Ausweitung der Wohnfunktion, die innerhalb des Plangebietes bereits stark vertreten ist, möglich sein.

Gartenbaubetriebe wurden aus dem Kreis der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Betriebe haben einen sehr hohen Flächenbedarf, der innerhalb des zu überplanenden Bereiches nicht gedeckt werden kann. Die zur Verfügung stehenden noch baulich nutzbaren Flächen sollen anderen, besser in die Ortsmitte von Differten passenden Nutzungen vorbehalten bleiben.

Auch Tankstellen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig. Zum einen ist für die Anlage einer Tankstelle in erheblichem Umfang Fläche erforderlich, die hier nicht zur Verfügung steht. Zum anderen würde eine Tankstelle im Plangebiet wieder zu erheblichen Verkehrsproblemen führen, da Kunden aus beiden Fahrtrichtungen die Tankstelle anfahren und auch wieder in beide Fahrtrichtungen verlassen würden. Dies würde dem Ziel der Gemeinde, die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet durch den Umbau der Einmündungsbereiche deutlich zu verbessern, zuwiderlaufen. Zudem ist der Betrieb von Tankstellen heute üblicherweise auch mit der Einrichtung einer Autowaschanlage und einer Werkstatt verbunden. In Verbindung mit den üblichen langen Öffnungszeiten würden diese Nutzungen zu erheblichen Geräuschbelastungen der Umgebung gerade auch in den Abend- und Nachtstunden führen, was in der bestehenden Situation mit einer noch sehr stark ausgeprägten Wohnfunktion vermieden werden soll.

Auch Vergnügungsstätten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Üblicherweise kommt ein Großteil der Kunden von Vergnügungsstätten mit dem Auto. Da wegen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nur ein Teil der Fahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden könnte und in zumutbarer Entfernung keine öffentlich nutzbaren Stellplätze zur Verfügung stehen, würden erhebliche Probleme durch das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum entstehen. Zudem werden auch Vergnügungsstätten üblicherweise bis in die späten Abend- bzw. Nachtstunden betrieben. Dies wäre wegen der an- und abfahrenden Fahrzeuge, Motorenstart, zuschlagenden Autotüren usw. mit Lärmbelastungen für die Umgebung verbunden, welche die Gemeinde vermeiden möchte.

### **7.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend 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 und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:



## **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

### **Festsetzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der

**Grundflächenzahl (GRZ, §§ 16 und 19 BauNVO), siehe Plan**

Die Grundflächenzahl innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Bereiche wird auf Werte zwischen 0,6 und 1,0 festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

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

bis zu einem Gesamtwert von 1,0 zulässig.

**Geschossflächenzahl (GFZ, §§ 17 und 20 BauNVO) siehe Plan**

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebietes wird auf 1,2 festgesetzt.

**der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) siehe Plan**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Planungsgebiet in Anpassung an die bestehende Baustruktur auf maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### **Erklärung/Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Die in § 17 Abs.1 BauNVO definierte Höchstgrenze der GRZ für Mischgebiete beträgt 0,6. Diese Höchstgrenze wird in Teilen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten. Diese Bereiche sind durch eine sehr kleinteilige Parzellierung sowie eine sehr dichte, gewachsene Baustruktur geprägt. Bereits mit der heute bestehenden Bebauung wird die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Diesem Umstand wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Überschreitung der im Plan bestimmten Werte für die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist erforderlich, um in der beengten Innerortslage Möglichkeiten z.B. für die Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken zu schaffen.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Ter-

rassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- 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 darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde ist eine Bebauung, die sich in Anlehnung an die bereits heute bestehende Struktur unter Beibehaltung des durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Maßstabes weiterentwickelt.

Die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen lassen ausreichend Spielraum auf den Baugrundstücken für eine der Ortstruktur angepasste Bebauung bei einer für diesen Bereich angestrebten und sinnvollen baulichen Dichte.

Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht eine an der umliegenden Bebauung orientierte Höhenentwicklung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung.

### **7.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Festsetzung**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird in Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die offene Bauweise (o), in anderen Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

**Erklärung/Begründung**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet. Die Festsetzung der offenen und geschlossenen Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen Baustruktur.

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubaren Flächen, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden dürfen.

Die Größe der Baufenster wurde so gewählt, dass bei bereits bestehenden Gebäuden nach Möglichkeit noch kleinere bauliche Erweiterungen vorgenommen werden können. Im Zusammenhang damit wurde bestimmt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. ein Vordach über dem Gebäudeeingang) die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,5 m überschreiten kann. Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, den Hauptbaukörper möglichst nahe an die Straße stellen zu können, um im rückwärtigen Bereich des Bauwerkes einen möglichst großen Freibereich zu erhalten, ohne dabei auf untergeordnete Bauteile allzu viel Rücksicht nehmen zu müssen.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht innerhalb des Plangebietes keine städtebauliche Notwendigkeit.

**7.2.4 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung****Festsetzung**

Die Hauptgebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

**Erklärung/ Begründung**

Die Stellung der baulichen Anlagen hat einen erheblichen Einfluss auf die Stadtgestalt bzw. die Raumwirkung. Daher erfolgt eine entsprechende Festsetzung in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung.

**7.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen****Festsetzung**

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude zulässig, wenn es die örtlichen Verhältnisse erlauben.

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



### Erklärung/Begründung

Innerhalb des in Teilen dicht bebauten Plangebietes ist die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen für PKW's in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken teilweise schwierig. Daher wurden im südöstlichen Teil des Plangebietes im rückwärtigen Bereich der Bebauung Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ausgewiesen. Auf Grund der topografischen Gegebenheiten ist hier eine Überdeckung der Stellplätze mit Erdreich sinnvoll (vgl. nachstehende Schemaskizze) und zulässig.

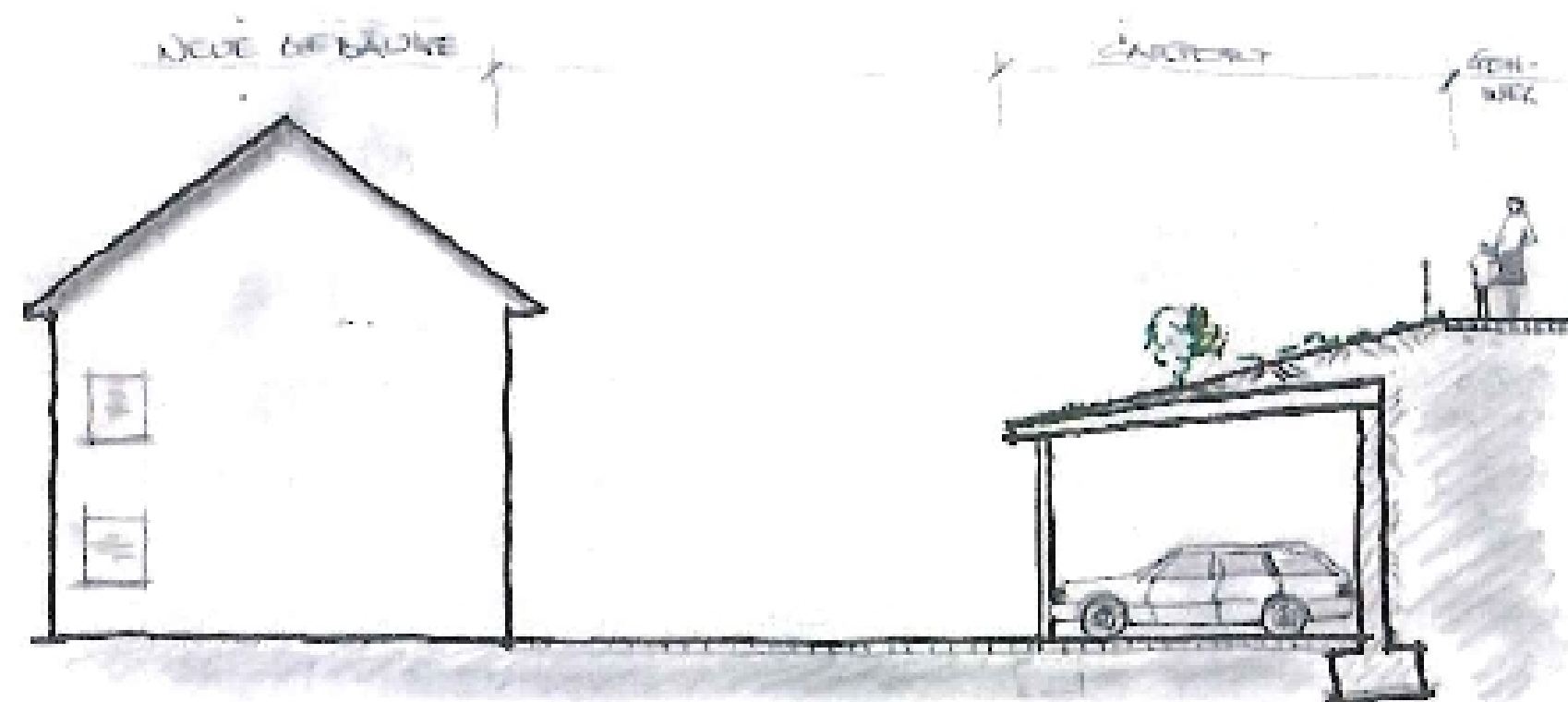


Abb. 9: Schemaschnitt

SCHNITT A-A

Die Festsetzung, dass Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite einen Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m einhalten müssen, erfolgt, um zu gewährleisten, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus der Garage freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach EAE 85/95).

#### 7.2.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Fußweg von der L 168 zur katholischen Kirche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg, festgesetzt.

Der im Einmündungsbereich Gangolfstraße / L 168 neu zu schaffende Platzbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich, festgesetzt.

#### 7.2.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze (Gas, Wasser, Strom, Abwasserkanalisation etc.) gesichert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufen einige Hauptver- und Entsorgungsleitungen (10-kV-Erdkabel, bestehende und auch ein geplanter Hauptsammler), deren Lage in der Planzeichnung dargestellt ist. Auf die Darstellung der Trassen von untergeordneten Ver- und Entsorgungsanlagen wie z.B. Straßenbeleuchtungskabeln, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungskabeln etc. in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes wurde verzichtet, da diese Anlagen in der

Regel leicht veränderbar sind. Außerdem würde die Planzeichnung inhaltlich überladen und nur noch schlecht lesbar, wenn alle diese Einrichtungen mit aufgenommen würden.

Bedingt durch die grundlegende Neugestaltung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Einzelfällen eine Verlegung bzw. Anpassung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen an die neue Straßenführung erforderlich. Hierzu werden rechtzeitig die notwendigen Absprachen zwischen den Versorgungsträgern und der Gemeinde erfolgen.

### **Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kanalsystem.

Die Bestimmungen des § 49a SWG, wonach das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten [...] vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und nicht aufgrund der kommunalen Abwassersatzung der Gemeinde vorbehalten ist“ greifen im hier gegebenen Planungsfall nicht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig innerhalb der bebauten Ortslage gelegenes Areal. Die für eine neu bauliche (Wieder-) Nutzung vorgesehenen Grundstücke waren bereits vor dem 01. 01.1999 bebaut und werden erst durch die Beseitigung der bisher vorhandenen Bebauung wieder baulich nutzbar.

## **7.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 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**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 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. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

### **Erklärung/Begründung**

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

Besondere gestalterische Bedeutung kommt in allen Baugebieten der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist.

Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Im Umfeld des Plangebietes sind unterschiedliche Dachformen vorhanden, so dass städtebaulich keine besondere Notwendigkeit besteht, allein einer Dachform Priorität zu verleihen. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzung impliziert den Ausschluss von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bei Hauptgebäuden (Dachneigung < 25°).

Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und da sie im Umfeld des Plangebietes schon in unterschiedlicher Art vorhanden sind, ist es geboten, für Garagen und Nebenanlagen die Dachform freizustellen.

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

### **7.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

#### **Festsetzung**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

#### **Erklärung/Begründung**

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das Mikroklima erzielen zu können. Darüber hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Plangebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

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



## 7.4 Nachrichtliche Übernahmen

Im Norden grenzt die Bist, ein Fließgewässer zweiter Ordnung an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ an. Gemäß den Bestimmungen des Saarländischen Wassergesetzes ist der Uferrandbereich in einer Breite von 5 m beiderseits des Gewässers naturnah zu bewirtschaften. Auf Anregung des LUA wurde daher in die Textfestsetzungen folgende Bestimmung nachrichtlich übernommen:

Gemäß § 56 Abs.4 Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist der Uferrandstreifen der Bist mit einer Breite von beiderseits 5 m naturnah zu bewirtschaften.

## 7.5 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.
- 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.
- 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.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ liegt innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone III, Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone II. Daher wird auf die Verpflichtung zur Beachtung der einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWAG und RiAbwWag), die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 sowie der Wasserschutzgebietsverordnung „Hufengebiet“ vom 18.03.1985 hingewiesen.
- Gemäß einer Stellungnahme des Landeskriminalamtes ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernbereich Differten“ nicht mit Fundmunition zu rechnen. Dennoch wird vorsorglich empfohlen, das Plangebiet vor dem Beginn von Erdarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst absuchen zu lassen, da nicht alle Kampfhandlungen, wie z.B. vergrabene Kampfmittel, dokumentiert sind und daher das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
- Der Uferrandstreifen der Bist ist gemäß den Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes in einer Breite von jeweils 5 m beiderseits des Gewässers naturnah zu bewirtschaften.

## 8 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

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:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung. Die gesamte Fläche liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Wadgassen-Differten. Die im Westen, und Osten angrenzenden bebauten Bereiche entlang der L 168 haben den Charakter eines Mischgebietes, nach Süden hin schließen sich Gebiete mit Wohngebietscharakter an. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet fügt sich nahtlos in diese Gebietscharakteristik ein.

Gegenseitige Beeinträchtigungen der einzelnen Gebiete sind nicht zu erwarten.

Auch ist nicht zu erwarten, dass durch den vorgesehenen Umbau des Straßensystems bzw. Straßenraumes unzumutbare Verkehrslärmbelastungen für die Anwohner entstehen. Es kann im Gegenteil davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrslärsituation verbessert, da durch den Umbau der Knotenpunktbereiche zum einen eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten und zum anderen eine Verstetigung des Verkehrsflusses erreicht wird. Die Verkehrsbelastung wird durch die Umbaumaßnahmen nicht zunehmen. Mittelfristig ist von einer Abnahme des Durchgangsverkehrs und damit einer Verringerung der Verkehrsbelastung auf der L 168 auszugehen, da derzeit die B 269 von Überherrn nach Saarlouis neu gebaut wird. Auf dieser neuen Trasse wird zukünftig der bisher über die L 168 geführte Durchgangsverkehr zum größeren Teil abgewickelt werden.

### **Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde Wadgassen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Dieser Aufgabe wird die Gemeinde Wadgassen auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kernbereich Differten“ gerecht. Mit dem Bebauungsplan wird in einem gewissen Umfang eine Neubebauung innerhalb der Ortsmitte von Differten ermöglicht. Hierbei ist angestrebt, die Erdgeschosszonen der Gebäude nach Möglichkeit überwiegend für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Handwerksbetriebe zu nutzen. In den Obergeschossen der Gebäude sollen überwiegend Wohnungen untergebracht werden. Damit wird die Wohnfunktion in der Ortsmitte von Differten weiter gestärkt und eine sinnvolle Nachverdichtung in der Ortslage erreicht.

### ***Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile***

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Auch dieser Aufgabe wird die Gemeinde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gerecht. Der Bebauungsplan ermöglicht über seine Festsetzungen eine sinnvolle Ergänzung der im Ort bereits vorhandenen Baustruktur mit Neubauten, die sich in Bezug auf ihre Kubatur und architektonische Gestaltung positiv in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan in keiner Weise beeinträchtigt, da mit dem Bebauungsplan nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Ortsmitte von Differten überplant werden.

### **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### ***Auswirkungen auf die Umwelt***

##### **Flächenbilanz**

Das Plangebiet ist aktuell bereits zu 74 % versiegelt, auf nur 16 % des überplanten Areals Fläche befinden sich Grünflächen. Nach der von der Gemeinde angestrebten Neuordnungskonzeption wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöhen. Der Anteil der Grünflächen wird dagegen größer werden, da im Bereich zumindest eines Teiles der heutigen Abbruchfläche mit Ausdehnung bis an den Vorplatz der katholischen Kirche eine neue parkartige Grünfläche mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen entstehen soll. Zudem sollen im direkten Umfeld der neu gestalteten Einmündungsbereiche kleinere neue Grünflächen entstehen und, wo möglich, Gehölze angepflanzt werden. Um das Gemeindehaus werden möglicherweise ebenfalls Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

## Boden

Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, und Transformatorfunktion) sind für den Naturhaushalt der Landschaft von extrem hoher Bedeutung. Neben der zeitlich verzögernden Speicherung von Wasser übernimmt der Boden die Bindung anorganischer und organischer Schadstoffe, ebenso den mikrobiellen Um- bzw. Abbau von organischen Schadstoffen. So werden schädliche Stoffe gebunden oder sogar unschädlich gemacht, die Auswaschung ins Grundwasser oder die Aufnahme in die Nahrungskette durch Pflanzen wird verhindert. Genauso bedeutsam ist der Boden als Lebens- und Nahrungsraum für pflanzliche und tierische Organismen und daher auch Produktionsort von Biomasse.

Versiegelung führt zum Verlust der genannten Bodenfunktionen, die allerdings im Geltungsbereich durch die anthropogene Überformung der Böden bereits stark herabgesetzt sind. Um weitergehende Belastungen des Schutzgutes Boden zu minimieren, wird der Versiegelungsgrad mit Hilfe der Festsetzung der Grundflächenzahl auf ein baulich notwendiges Maß beschränkt. In Anbetracht des aktuell bereits hohen Versiegelungsgrades und durch die wahrscheinlich nur geringe Mehrversiegelung infolge der Planungsumsetzung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Böden im Geltungsbereich zu erwarten.

## Wasser

Durch die Versiegelung wird neben dem Boden insbesondere das Naturgut Wasser in Mitleidenschaft gezogen. So kommt es mit zunehmender Versiegelung zur Verringerung der Versickerungsflächen, wodurch sich auch eine Reduktion der Grundwasserneubildung ergibt. Gleichzeitig kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, was unter Umständen die Kanalisation überlastet. Gleichzeitig verkürzt sich für das Niederschlagswasser die Zeitspanne zwischen Niederschlagsereignis und dem Zeitpunkt des Einfließens in den natürlichen Vorfluter, so dass bei stärkeren Regenereignissen gegebenenfalls die Gefahr von Überschwemmungen ansteigt.

Um die negativen Auswirkungen auf das Naturgut Wasser zu reduzieren, muss daher primär der Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden (s.o.).

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III, zu einem kleineren Teil auch innerhalb der Schutzzone II des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Hufengebiet“ (Verordnung vom 18.03.1985). Die Realisierung der Planungsabsichten wird dadurch nicht verhindert. Allerdings sind innerhalb des Wasserschutzgebietes die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Das bedeutet, dass z.B. beim Straßenbau nur bestimmte geeignete Materialien verwendet werden dürfen.

## Klima / Lufthygiene

Die klimaökologische Bedeutung des Plangebiets ist nur gering. Klimaökologische Auswirkungen über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten. Durch die gegenüber dem Bestand allenfalls geringfügige zusätzliche Versiegelung im Zuge der Planungsumsetzung muss mit keinen gravierenden kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet gerechnet werden.



Generell kommt es durch die Versiegelung zur Verringerung der Luftfeuchtigkeit und der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit sowie zur Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten durch Speicherung der eingestrahnten Sonnenenergie.

Diesem sog. „Hitzeinseleffekt“ wirken jedoch die unversiegelten Grünflächen entgegen, die bei Umsetzung der gemeindlichen Planungsvorstellungen einen größeren Flächenanteil einnehmen werden wie im Bestand. Die Grün- und Gartenflächen werden erfahrungsgemäß mit zahlreichen Gehölzen begrünt. Gehölze besitzen eine ausgleichende Wirkung und wirken dem Hitzeinseleffekt entgegen. So kommt es durch die Transpiration der Gehölze zum Verdunsten von Wasser, wodurch Verdunstungskälte entsteht. Hierdurch wird sowohl der Temperaturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen wie auch der Verringerung der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt. Gleichzeitig erfüllt die Bepflanzung der Gehölze auch eine Filterfunktion und trägt so zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und der Lufthygiene bei.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist keine zusätzliche Verschlechterung durch die Planung zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich wird infolge der Planung nicht ansteigen, es wird durch die Anlage der Kreisverkehrsfläche sogar eine Verbesserung des Verkehrsflusses erreicht werden, so dass schadstoffausstoßintensive Wartezeiten an der noch bestehenden Ampelanlage entfallen werden.

#### Arten / Biotope

Im Zuge der Realisierung der Planung gehen Flächen verloren, die für den Arten- und Biotopschutz von durchschnittlicher bis geringer Bedeutung sind. So befinden sich innerhalb des Plangebietes überwiegend anthropogen geprägte Vegetationstypen (Rasen, Ruderalisierte Wiese, Ziergehölzpflanzungen), die aufgrund ihrer geringen Arten- und Strukturdiversität nur eine geringe ökologische Bedeutung besitzen. Sie sind nur Lebens- bzw. Nahrungsraum für wenige, störungsunempfindliche Tier- und Pflanzenarten.

Das Robinien-Bergahorn-Gehölz besitzt aus ökologischer Sicht eine höhere Bedeutung, die untermauert wird durch die Einmaligkeit einer solchen Gehölzstruktur innerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt betrachtet ist allerdings auch dieser Biotoptyp aufgrund seiner geringen Artendiversität von keiner hohen, sondern einer nur mittleren ökologischen Wertigkeit. Als Lebensraum ist auch er nur für Arten von Bedeutung, die mit dem hier herrschenden Siedlungsdruck zu Recht kommen.

Im Zuge der Planungsrealisierung werden durch die weiträumige Neugestaltung der Verkehrs- und Bauflächen vermutlich mehrere bestehende Grünflächen verloren gehen. Allerdings ist es planerische Absicht, das Umfeld der neu gestalteten Verkehrsflächen und die Bereiche der neuen Gebäude durch die Anlage von Baum-, Strauch- oder Staudenpflanzungen aufzuwerten. Entlang der Gangolfstraße soll neben neuen Gebäuden und Garagen auch eine größere Grünfläche mit kleinkronigen Baum- und Strauchpflanzungen entstehen, die für die Anwohner als Erholungsbereich dienen und durch einen Fußweg eine direkte Anbindung zum Kirchenvorplatz erhalten soll. So werden Ersatzstrukturen für den Arten- und Biotopschutz geschaffen und der Verlust von Lebensraum kann zumindest teilweise ausgeglichen werden. Ein vollständiger ökologischer Ausgleich im vorliegenden Planungsfall ist allerdings auch nicht erforderlich, da gemäß den Regelungen des § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.“

***Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung***

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 in die bestehenden Freiflächen im Zentrum der Ortslage Differten ist daher kein Ausgleich erforderlich. Zudem wird es infolge der Planungsumsetzung zu einer Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches kommen. Zwar geht die einzige größere Gehölzfläche innerhalb des Geltungsbereiches verloren, doch die Planung arbeitet auf die Schaffung von Ersatzstrukturen hin. Die Entstehung einer größeren Grünfläche mit Anschluss an die bestehenden Grünflächen der katholischen Kirche wird des Weiteren erheblich zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes beitragen. Gleichzeitig wird sie für die Anwohner als Gegengewicht zum stark befahrenen Verkehrsraum ein Ort für Erholungs- und Freizeitnutzung sein.

***Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung***

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation werden sich durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Umgestaltungsmaßnahmen im Verkehrssystem nicht ergeben.

Das Verkehrsaufkommen wird sich in Folge der Baumaßnahmen nicht erhöhen, der Verkehrsfluss wird verstetigt, die Fahrgeschwindigkeiten auf der L 168 verringert. Damit ist insgesamt eine deutliche Verbesserung der Situation gegenüber dem heutigen Bestand zu erwarten.

Der öffentliche Personennahverkehr wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Plangebietes keine Bushaltestellen befinden.

***Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung***

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da an das Ortsnetz angeschlossen werden kann.

**8.1 Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 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***

- Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen einer durchgreifenden Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Ortsmitte von Differten. Mit der Umsetzung der Planungskonzeption wird die Fahrgeschwindigkeit auf der L 168 reduziert, der Verkehrsfluss verstetigt, Linksabbiegebeziehungen entfallen. Das Que-

ren der Straße für Fußgänger wird durch den Bau von Querungshilfen in Verbindung mit der Anlage von Zebrastreifen wesentlich sicherer.

- Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Neubebauung, die den vorhandenen Gebäudebestand sinnvoll ergänzt.
- Die Kirche als ein das Ortsbild wesentlich prägendes Gebäude wird durch die angestrebte Bebauungskonzeption wieder stärker ins Blickfeld gerückt.
- Die Zugänglichkeit der Kirche wird durch die Anlage eines separaten Fußweges von der L 168 zur Kirche verbessert.
- Zwischen Kirche und L 168 wird ein öffentlich nutzbarer Aufenthaltsbereich geschaffen.
- Mit der Verwirklichung der Planungsabsichten ist insgesamt eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Ortsmitte von Differten verbunden.

#### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

- Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes bekannt.

#### **Fazit**

Die Gemeinde Wadgassen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Wadgassen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.

## **9 PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes. Für die Verwirklichung der Umgestaltung des Verkehrsraumes sowie die Anlage der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und des Fußweges zur Kirche ist die Gemeinde zuständig. Die Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neubauten obliegt privaten Bauherren.

## **10 STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ**

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>12.275</b>	<b>100</b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>6.810</b>	<b>55,47</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>710</b>	<b>5,78</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>3.880</b>	<b>31,61</b>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>430</b>	<b>3,51</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>445</b>	<b>3,63</b>

## 11 KOSTEN

Der Gemeinde Wadgassen entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans Kosten für die Umgestaltung der Verkehrsflächen, die Anlage der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie den Bau des Fußweges zur Kirche. Die genaue Höhe dieser Kosten kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden.

Wadgassen, den 10.11.2008



Der Bürgermeister



**Anlage:****Biotoptypenplan**

Abb. 8: Biotoptypenplan



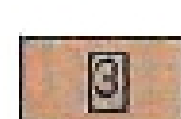






Anlage:

Legende zum Biotoptypenplan

## LEGENDE

 Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan

### Biotoptypen

- |   |  |
|---|--|
|   | <b>Vollversiegelte Fläche</b><br>(Asphalt, Pflaster, Beton)                              |
|  | <b>Teilversiegelte Fläche</b><br>(Versickerungsfähiges Pflaster, Kies, Splitt, Schotter) |
|  | <b>Offener Boden</b><br>(Vegetationslos)   |
|  | <b>Rasen</b>   |
|  | <b>Ruderalisierte Wiese</b>  |
|  | <b>Gärten</b>  |
|  | <b>Ziergehölze</b>   |
|  | <b>Baumreihe</b>   |
|  | <b>Robinien-Bergahorn-Gebüsch</b>  |