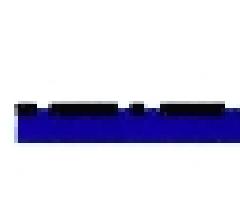


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

 GELTUNGSBEREICH
(§9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,
HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: ÖFFENTLICHE
PARKPLÄTZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

II

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

o,E D

OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)

max. 45°

DACHNEIGUNG, HIER: MAX. 45°

(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)



SCHUTZABSTAND GEGENÜBER WALD

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

1.1 zulässig sind:

siehe Plan

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen

1.3 nicht zulässig sind:

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe

2. Tankstellen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.

§ 19 BAUNVO

siehe Plan,

die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

Werden Doppelhäuser errichtet, so darf die GRZ gem § 17 Abs. 2 BauNVO 0,6 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 überschritten werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.

§ 20 BAUNVO

siehe Plan,

die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.

siehe Plan,

innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bau-

weise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden, ein seitlicher Grenzabstand muss eingehalten werden. Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

siehe Plan,

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m einzuhalten; diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG, HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Die im Plan eingezeichnete Stichstraße in Richtung Nordwesten wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die Regelbreite der Fahrbahn beträgt 4,75 Meter, die Regelbreite des Fußweges, welcher Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist, beträgt 1,5 Meter.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG, HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden in den eingezeichneten Bereichen insgesamt 10 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

9. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Das Plangebiet wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Schmutzwasser wird in den vorhandenen, ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Glockenstraße abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen mit einem Speichervolumen von minimal 6 m³ zur Nutzung gespeichert, überschüssiges Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet. Je Grundstück ist mindestens eine Zisterne zu errichten.

**10. GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES**

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan,

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

DACHNEIGUNG

Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Gem. saarländischem Waldgesetz beträgt der Abstand zw. Wald und nächstgelegenem Baukörper 30 m.
- Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Saarländische Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312).
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Lamgo GmbH, hat mit Schreiben vom 31.03.2011 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 28.06.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Glockenstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 08.11.2011 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Glockenstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 25.11 bis einschließlich 27.12 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

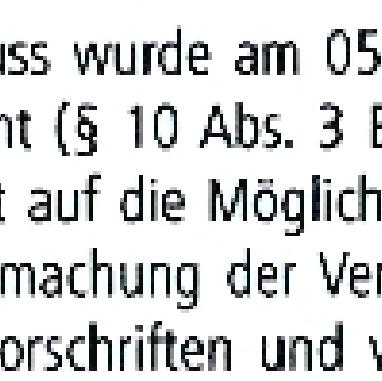
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2012 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 27.12.2012 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am

27.03.2012. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 27.03.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Glockenstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.



Wadgassen, den 28.03.2012 Der Bürgermeister

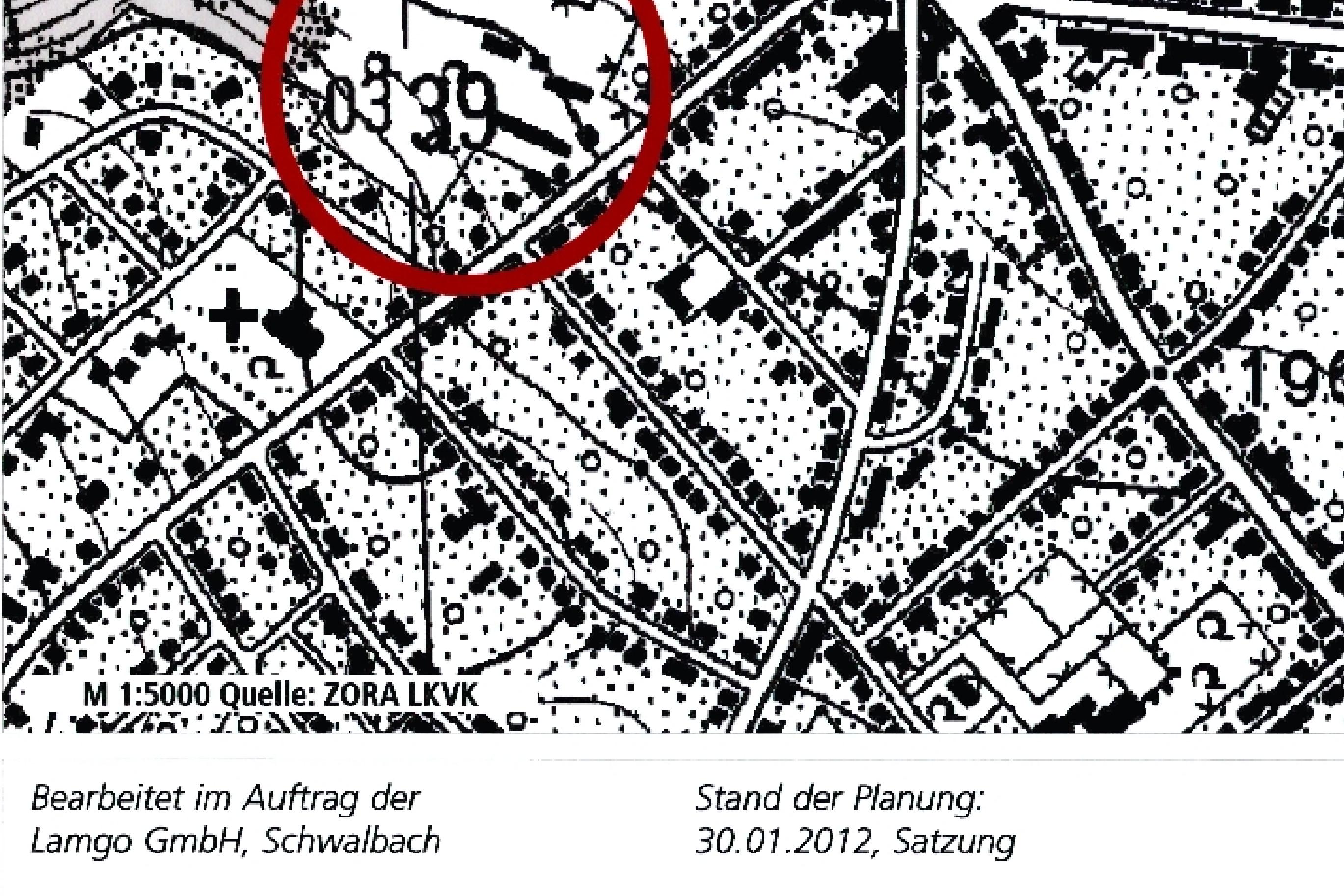
- Der Satzungsbeschluss wurde am 05.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Glockenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wadgassen, den 05.04.2012 Der Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN "GLOCKENSTRASSE" IN DER GEMEINDE WADGASSEN



Bearbeitet im Auftrag der
Lamgo GmbH, Schwalbach

Stand der Planung:
30.01.2012, Satzung

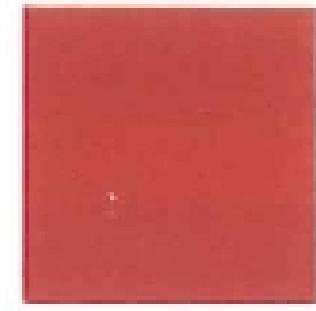
An der Erstellung des
Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Kernplan GmbH

Kirchenstrasse 12

66557 Illingen

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GLOCKENSTRASSE“

**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
IN DER GEMEINDE WADGASSEN**

STAND: 30.01.2012
BEARBEITET IM AUFRAG DER
LAMGO GMBH, SCHWALBACH

VERANTWORTLICHER PROJEKTLTEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

PROJEKTBEARBEITUNG:
CAND.-ING. TOBIAS LOVRENCIC

KERN *PLAN*
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTERBAU UND KOMMUNIKATION mbH

KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 0 68 25 - 4 06 16 90, FAX 0 68 25 - 4 06 16 99
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
GRUNDLAGEN	5
Eigentumsverhältnisse	5
Finanzierung	5
Ziel der Planung	5
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
RAHMENBEDINGUNGEN	6
Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung	6
Verkehrsanbindung	6
Infrastruktur	6
Übergeordnete Planungsvorgaben	6
Geltendes Planungsrecht	7
Umwelt- und Nutzungspotenziale	8
Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	9
Gesetzliche Grundlagen	9
Verfahrensmerke	9

DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT	10
Grundsätzliche Alternativen	10
Bisherige Erschließung und Nutzung	10
Städtebauliche Konzeption und Erschließung	10
FESTSETZUNGEN	11
Art der baulichen Nutzung	11
Maß der baulichen Nutzung	11
Grundflächenzahl (GRZ)	11
Zahl der Vollgeschosse	12
Bauweise	12
Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
Flächen für Stellplätze und Garagen	13
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
Abwasser/ Entwässerung	13
Festsetzungen gem. § 9 ABS. 4 BauGB i.v.m. § 85 ABS. 4 LBO	14
HINWEISE	14
ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	14
FAZIT	16
Gewichtung des Abwägungsmaterials	16
Abwägungsergebnis	17

VORBEMERKUNGEN

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist in der Gemeinde Wadgassen noch in einem solchen Umfang vorhanden, dass sie nicht allein durch die vorhandenen Gebäude und Baulücken gedeckt werden kann. Im Ortsteil Wadgassen steht das Gelände eines aufgegebenen Tierhaltungsbetriebes zur Verfügung, auf denen sich eine Innenentwicklung realisieren lässt.

Die Vorhabenträgerin, die Lamgo GmbH aus Schwalbach beabsichtigt daher die Erschließung dieser Brachfläche in integrierter Lage im Ortsteil Wadgassen. Im der Glockenstraße zugewandten Bereich ist die Brache des ehemaligen Tierhaltungsbetriebes vorhanden, im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Wiese mit partiellem Gehölzbestand.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des geplanten Baugebietes „Glockenstraße“ wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die Anforderungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind erfüllt, da die gemäß geplanter GRZ zusätzlich versiegelbare Fläche weniger als 20000 m² beträgt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde die Fläche nur teilweise als Wohnbaufläche darstellt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Vorhabenträger verfügt über ein Optionsrecht zum Erwerb der Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dies begünstigt eine bauliche Erschließung des Bereiches.

Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, in 66557 Illingen beauftragt.

GRUNDLAGEN

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wadgassen der Gemeinde Wadgassen. Es liegt zwischen L 271 (Lindenstraße) und Glockenstraße.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Vorhabenträger verfügt über ein Optionsrecht zum Erwerb der Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

FINANZIERUNG

Die gesamten Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet „Glockenstraße“ besteht größtenteils aus der Brachfläche eines ehemaligen Tierhaltungsbetriebes, der in integrierter Lage am westlichen Ortsrand von Wadgassen liegt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Wohngebietes ermöglichen und trägt so zur Genehmigung und Realisierung der Wohnnutzung bei.

BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Südosten von der Glockenstraße
- Im Südwesten von den angrenzenden Parzellen mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Gärten
- Im Westen von Waldflächen
- Im Norden von den angrenzenden Parzellen

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.



Lage im Raum, n.M.; Quelle: LKV des Saarlandes, eigene Bearbeitung

RAHMENBEDINGUNGEN

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit liegt ein Großteil des Gebietes brach, der rückwärtige Bereich ist als Wiesenstandort mit partiellem Gehölzbestand zu charakterisieren.

Die Flächen in der Umgebung werden größtenteils zum Wohnen genutzt, in Richtung Norden liegt in ca. 100 m Entfernung ein Gewerbebetrieb.

Aufgrund der Nähe des Gewerbebetriebes, sowie der L 271 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet wird im Südosten des Plangebietes über die vorhandene Sammelstraße „Glockenstraße“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

INFRASTRUKTUR

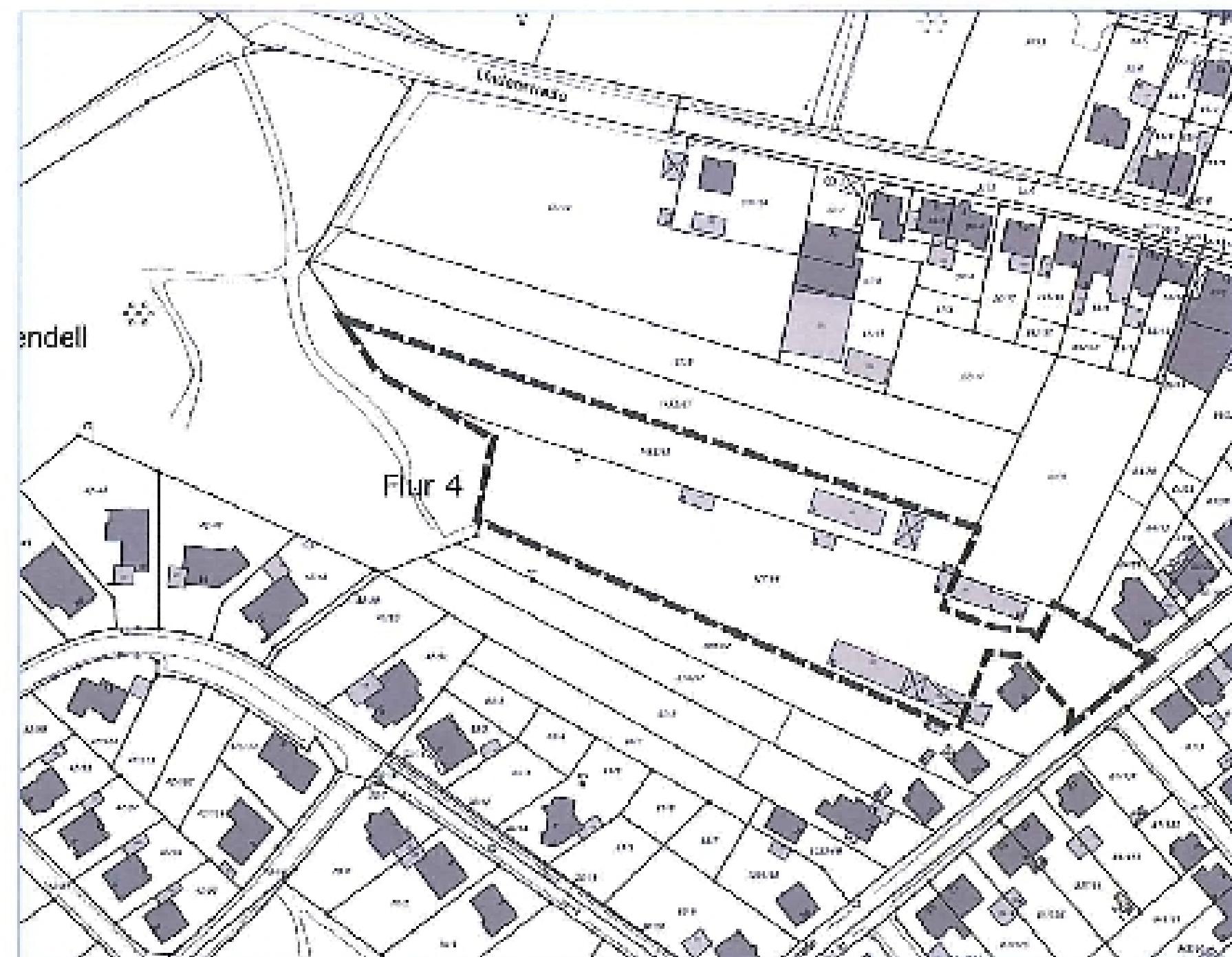
Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden, wodurch die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet wird.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt von 2004

Im Landesentwicklungsplan, Teilschnitt Umwelt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o.M.; Quelle: Gemeinde Wadgassen; Kernplan



Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o.M.; Quelle: Gemeinde Wadgassen; Kernplan

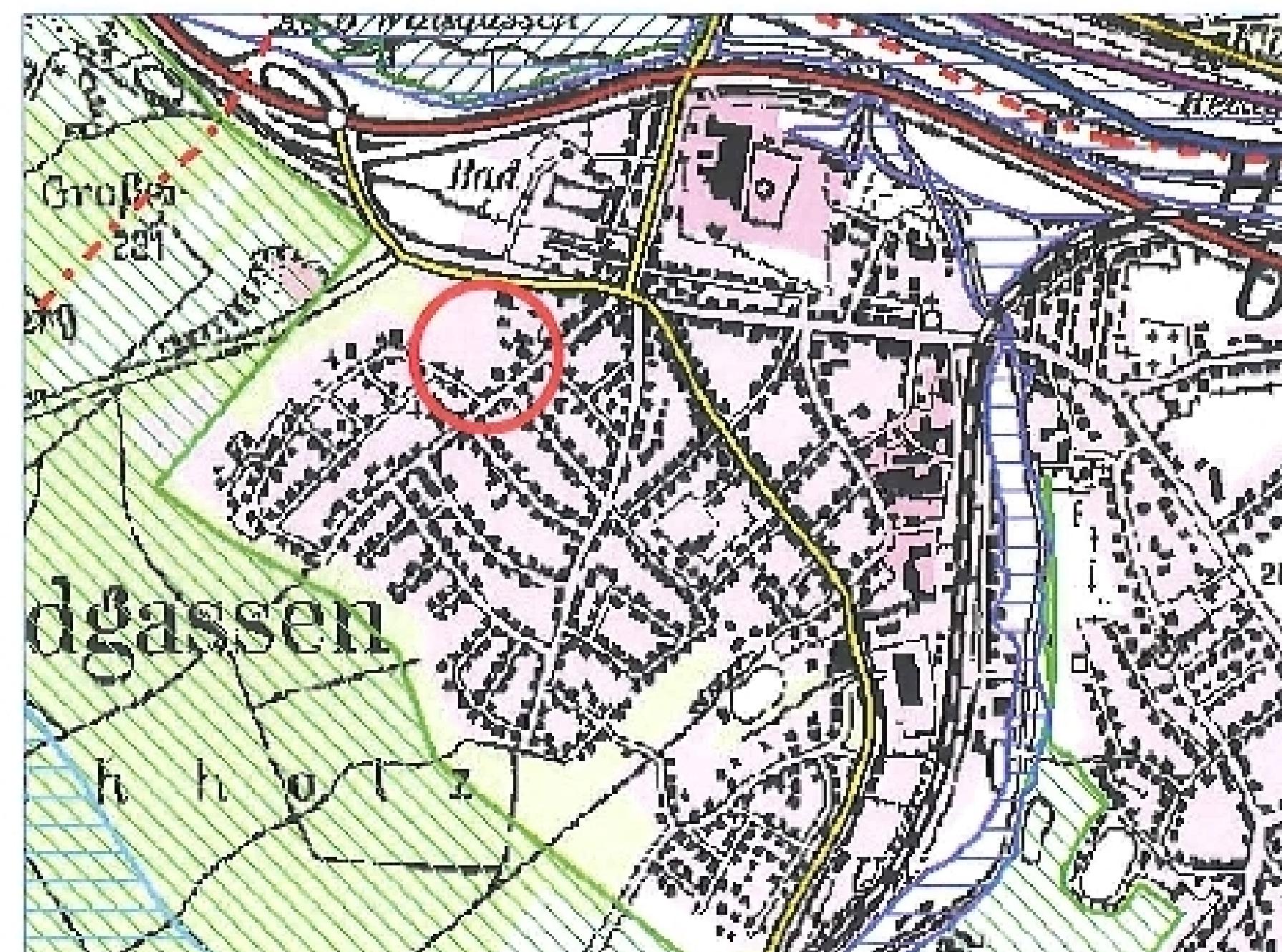
reich als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dargestellt, was dem Planvorhaben entspricht. Ansonsten werden innerhalb des Planungsräumes keine Festlegungen getroffen.

Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Siedlung von 2006

Wadgassen ist im LEP Siedlung als Grundzentrum aufgeführt. (Quelle: LEP Siedlung Saarland, 2006)

Für das Plangebiet trifft der LEP Siedlung keine konkreten Planungsvorgaben, die es zu berücksichtigen gilt.

Nach Ziffer 33 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP „Siedlung“) ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Sied-



LEP Umwelt, o. Maßstab; Quelle: Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes

lung“ sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Die Entscheidung, ob Baulücken in Bebauungsplänen, die sich im Ortskern befinden und der Nachverdichtung dienen, angerechnet oder nicht angerechnet werden, behält sich die Landesplanungsbehörde durch Entscheidung im Einzelfall (s. Ziffer 35 LEP „Siedlung“) vor.

Landschaftsprogramm Saarland

Im Landschaftsprogramm sind für einen großen Teil der Fläche durchlässige Böden angegeben. Durchlässige Bodenbereiche können als Hinweis auf sensible Grundwasserverhältnisse gewertet werden, d. h. hier muss auf eine potentielle Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers geachtet werden. Deshalb wurde ein Untersuchungsbericht zur Versickerung von Oberflächenwässern erstellt, der den im Landschaftsprogramm nur grob dargestellten Sachverhalt konkretisiert.

Die westlich liegende Waldfläche, die nachrichtlich übernommen wurde, ist als historisch alter Waldstandort angegeben und bildet die Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes. Dies wurde bei den Planungen berücksichtigt.

Der Standort befindet sich weiterhin im Regionalpark Saar.

In der westlich liegenden Waldfläche, die als „Stadt- und Parkwälder im Verdichtungsraum“ dargestellt wird, sollen laut Landschaftsprogramm großflächige Nadelbaumwälder überführt werden, gleichzeitig sollen die Flächen aus Sicht des Bodenschutzes als historisch alte Waldstandorte gesichert werden. Es kommt hier zu keinen Beeinträchtigungen, da die Waldflächen bei den Planungen berücksichtigt

werden und erhalten bleiben. Bei der Festlegung der Baufenster wird der gem. § 14 (3) LWaldG angegebene Abstand von 30 m zwischen Gebäudeaußenwand und Waldgrenze beachtet.

Die vorgesehene Planung widerspricht insgesamt nicht den raumordnerisch vorgegebenen Festlegungen, Entwicklungszielen und Grundsätzen.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.

Sonstige Schutzgebiete

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservate. Das geplante Vorhaben liegt auch nicht innerhalb eines nach

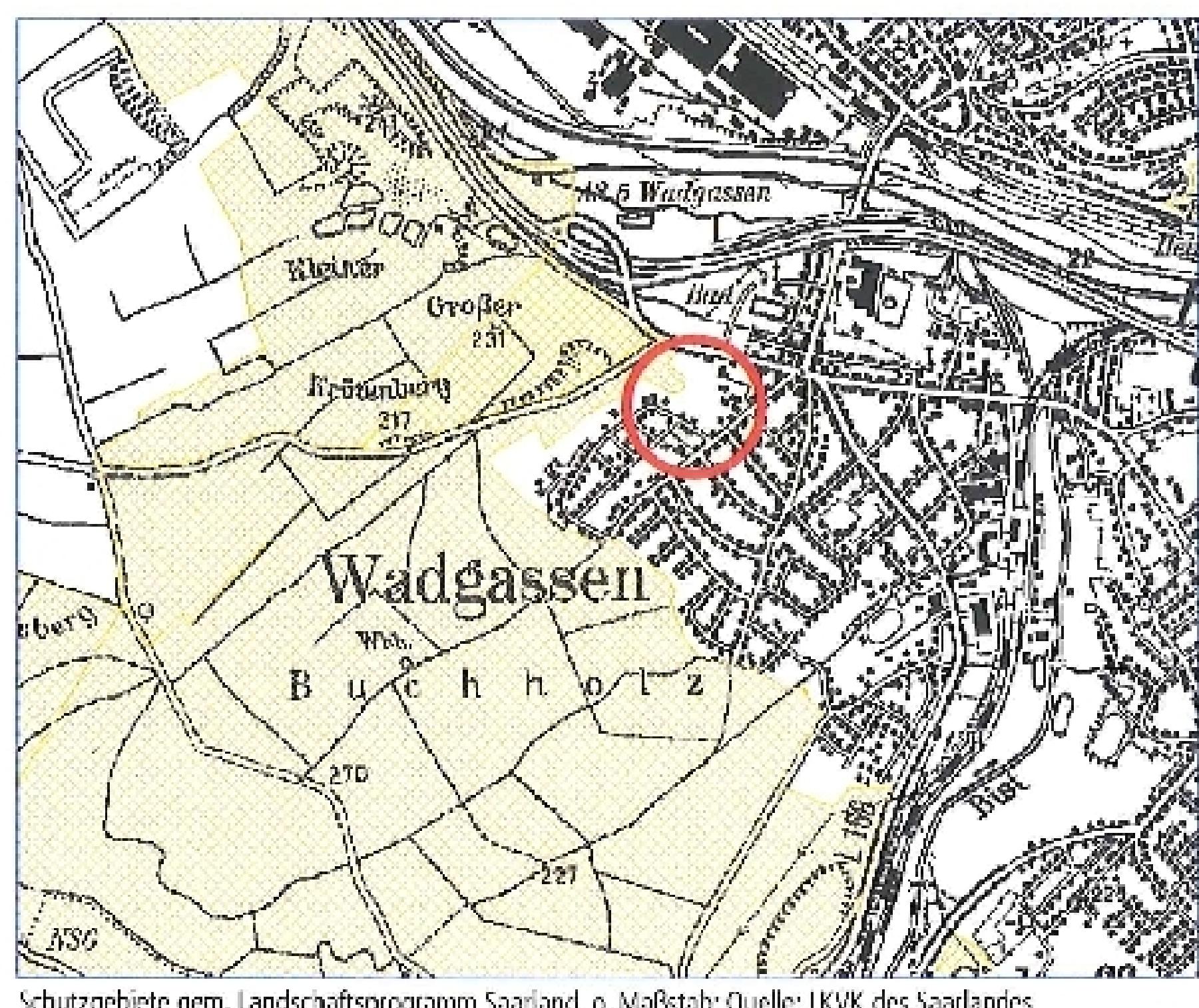
§ 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Nördlich an den Geltungsbereich schließt ein mit der Verordnung vom 31.3.1977 (letzte Änderung im Amtsblatt vom 18.11.2010, S. 1401-1402) ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet an. Da es nicht unmittelbar durch das Vorhaben tangiert wird und das Vorhaben einen sehr kleinen Eingriff darstellt, der unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt, sind keine Wirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere

Von dem Planvorhaben sind Gehölz- und Baumbestände betroffen,



bei denen der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden muss. Nach § 39 (5) Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hcken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.“

Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z.B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage zwischen bestehenden Wohnbebauungen, ca. 80 m neben der L 271, die eine Verbindungsstraße zur ca. 200m nördlich vorbeiführenden A 620 ist. Aufgrund der Biotope- und Habitatstrukturen und der bestehenden Vorbelastung sind keine ökologisch besonders bedeutsamen Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Hinweise auf das Vorkommen seltener Vogelarten oder anderer Artgruppen, die durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der direkten Umgebung sind insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten. Es ist lediglich mit weit verbreiteten Vogelarten wie z. B. Amsel, Rotkehlchen, Buchfink,

Kohlmeise, Dorngrasmücke oder Goldammer zu rechnen. Eine Beeinträchtigung für diese weit verbreiteten Arten wird nicht angenommen. Durch das Vorkommen dieser Arten sowie von z.B. Bienen und Hummeln kommen zwar besonders geschützte Tierarten im Einwirkungsbereich der geplanten Maßnahme vor, auf Grund der ausreichend großen Populationen, der Kleinflächigkeit des Eingriffsortes und des Vorhandenseins ausreichend großer ähnlicher Lebensräume im näheren und weiteren Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, werden diese jedoch weder direkt noch indirekt durch die geplante Maßnahme erheblich beeinträchtigt.

Auf Grund der Biotope- und Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen durch die benachbarten Wohnbebauungen und die Nähe zur L 271 und A 620 kommt dem Geltungsbereich aktuell keine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Bei Beachtung des § 39 (5) Punkt 2 BNatSchG können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten insgesamt ausgeschlossen werden. Eine genauere artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Es wird daher eine Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes beantragt.

UMWELT- UND NUTZUNGSPOTENZIALE

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Es weißt, von der Glockenstraße aus gesehen, eine sehr leichte Steigung in Richtung Westen auf.

Geologie und Boden

Die Fläche ist im vorderen, an der Glockenstraße gelegenen Bereich bereits weitestgehend versiegelt. Im rück-

wärtigen Bereich hat sich ein Wiesenstandort mit punktuellem Gehölzbestand entwickelt.

Wasser

Im Einflussbereich des Planungsräumes existieren keine Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

Die wasserwirtschaftliche Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Oberflächengewässer des Planungsgebietes ist zwar aufgrund der geringen betroffenen Flächengröße gering, jedoch sind alle Grundwasservorkommen aufgrund der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen schutzwürdig.

Klima und Luft

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der geringen Größe hat die betroffene Fläche keine nennenswerte klimatische Bedeutung für die Umgebung.

Die Luftqualität am Standort wird durch die aktuelle/vorgesehene Nutzung nicht beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weder Flächen noch Arten, die im Rahmen des ABSP erfasst wurden und bei den Planungen besonders berücksichtigt werden müssten.

Biotopkartierung

Innerhalb des direkten Einwirkungsbereiches des Planvorhabens und in der unmittelbaren Umgebung liegen keine im Rahmen der Biotopkartierung II erfassten Flächen. Die Daten der Offenlandbiotopkartierung III lagen zum Zeitpunkt der Abprüfungen nicht vor, es ist jedoch nicht mit dem Vorkom-

men von FFH-Lebensraumtypen oder geschützten Biotopen zu rechnen.

Landschaftsbild und Erholung

Das Planvorhaben besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Menschen

Der Planungsstandort liegt nicht in einem Gebiet mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen. Die durch die Planmaßnahme verursachten Lärm- und Abgasemissionen durch Kfz-Verkehr von Anwohnern werden aufgrund der nur geringen Belastungen nicht zum Erreichen der Grenzwerte führen.

Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind, noch andere Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

ERFORDERLICHKEIT VON NEUEM PLANUNGSRECHT

Notwendigkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Wohngebiet umfasst größtenteils die brach gefallene Betriebsfläche des ehemaligen Tierhaltungsbetriebes und im rückwärtigen Bereich Wiesenstandorte. Nun möchte die Vorhabenträgerin dieser Standort in integrierter Lage zu einem Wohngebiet umnutzen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und, um eine maßvolle und geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist hierfür ein Bebauungsplan notwendig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik im Textteil der Planzeichnung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Einen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt die Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".

DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT

GRUNDSÄTZLICHE ALTERNATIVEN

Die Lamgo GmbH plant die Entwicklung einer derzeit brachliegenden Fläche, welche an der Glockenstraße in Wadgassen liegt.

Weder in unmittelbarer Nähe noch in weiterer Entfernung ist im Gemeindegebiet eine Fläche zu finden, die ähnliche Eigenschaften (Erschließung bis direkt an das Plangebiet vorhanden, Lage am Ortsrand und in Waldnähe, bereits weitestgehend versiegelt) aufweist. Grundsätzliche Standortalternativen haben sich also bei der Standortprüfung im Vorfeld der Planung nicht ergeben.

BISHERIGE ERSCHLIESSUNG UND NUTZUNG

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Tierhaltungsbetrieb ge-

nutzt und war im Osten an die Glockenstraße angebunden. Diese bereits erschlossene Fläche soll nun, nachdem keine Tierhaltung mehr betrieben wird, in eine Fläche für Wohngebäude umgenutzt werden. Hiermit wird ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, da eine brachgefallene Fläche revitalisiert wird.

innerörtlichen Lage sind Grundstücksgrößen von ca. 250 qm bei Doppelhäusern bis zu ca. 500 qm bei Einzelhäusern vorgesehen. Einen Sonderfall stellen die beiden Grundstücke am westlichen Ende des Wohnweges dar. Aufgrund des Schutzabstandes zu den bestehenden Waldflächen ergeben sich hier höhere Grundstücksgrößen.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Zur Erschließung und Umnutzung der innerörtlichen Brachfläche ist von der Glockenstraße aus ein Wohnweg in Richtung Westen vorgesehen. Dieser wird nach ca. der Hälfte seiner Länge durch einen Wendekreis unterbrochen. Ebenfalls ist am Ende des Wohnweges ein Wendekreis vorgesehen.

Auf beiden Seiten des Wohnweges sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Entsprechend der in-



Städtebauliches Konzept, o.M.; Quelle: Lamgo

FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEBIET

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

Festsetzung

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Schank- und Speisewirtschaften

Begründung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend im Wohnen liegt. Im Unterschied zum reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebietes dienen-

de Nutzungen allgemein zulässig, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören.

Dies ist im Bereich des Bebauungsplanes „Glockenstraße“ ausdrücklich erwünscht, um kein steriles Wohngebiet entstehen zu lassen.

Um den Gebietscharakter des Wohngebiets nicht zu gefährden und um potenzielle Belästigungen von vornherein auszuschließen, sind bestimmte Modifikationen notwendig. Aufgrund des potenziell höheren Störgrades sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Aus Gründen der Verträglichkeit können in Allgemeinen Wohngebieten Nutzungen, die ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Schank- und

Speisewirtschaften ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch aus optischen Aspekten sind diese Nutzungen an der exponierten Ortsrandlage gestalterisch nicht zu integrieren.

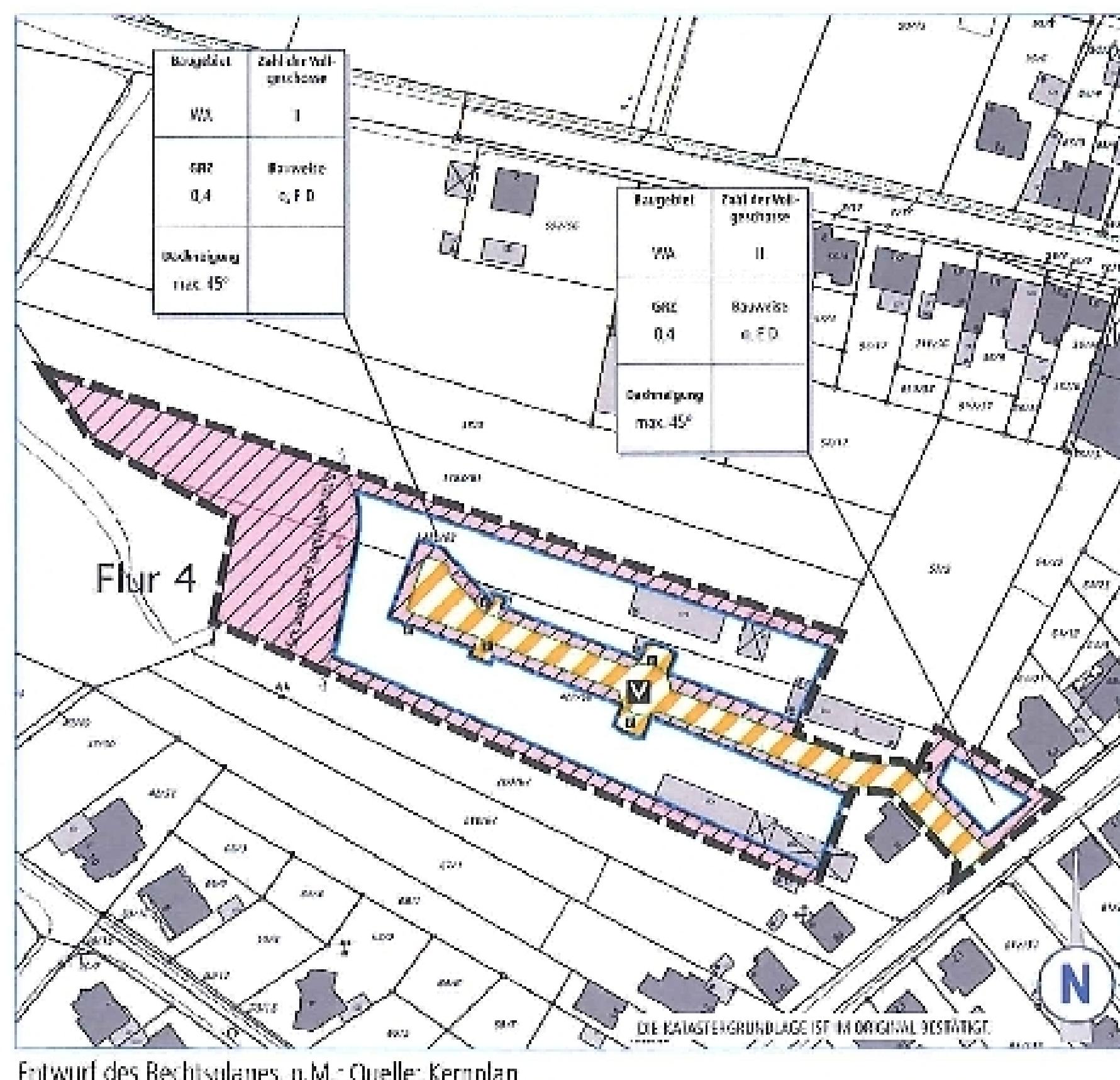
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

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

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von



1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

Werden Doppelhäuser errichtet, so darf die GRZ gem § 17 Abs. 2 BauNVO 0,6 betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundflächen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die Umgebung angepasst, sodass eine optimale Auslastung der Grundstücke für zeitgemäße Wohnansprüche gewährleistet wird.

Die differenzierte Festsetzung der GRZ für Doppelhäuser ist notwendig,

da die für Einzelhäuser festgesetzte GRZ von 0,4 aufgrund der angestrebten verdichteten Bauweise ansonsten überschritten wird.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die neu zu errichtenden Gebäude fügen sich somit gut in die umgebende Bebauung ein.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Eine Höhenentwicklung, die über das Maß der Umgebung hinausgeht, ist somit nicht möglich.

BAUWEISE

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

Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden, ein seitlicher Grenzabstand muss eingehalten werden. Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß der LBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden Bereiche und gewährleistet damit die Anpassung des Planungsgebietes an das typische Ortsgefüge. Reihenhäuser sind nicht zulässig, da sie einen hohen Stellplatzbedarf verursachen.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für

die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezonen in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 4,5 m einzuhalten; diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

Begründung

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Die Festsetzung eines Stauraums von 4,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Des Weiteren trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr durch die Schaffung von Garagen und Stellplätzen auf den angrenzenden Straßen des Planungsgebietes entlastet und auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vermieden wird.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Die im Plan eingezeichnete Stichstraße in Richtung Nordwesten wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die Regelbreite der Fahrbahn beträgt 4,75 Meter, die Regelbreite des Fußweges, welcher Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist, beträgt 1,5 Meter.

Entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden in den eingezeichneten Bereichen insgesamt 10 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung sichert die Erschließung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die geplante Straße soll, neben der Erschließungsfunktion, insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Aus diesem Grund soll sie in der Breite auf 4,75 Meter beschränkt werden.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden an 3 Standorten im Plangebiet angeboten, da eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen angeboten werden soll.

ABWASSER/ENTWÄSSERUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Das Plangebiet wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Schmutzwasser wird in den vorhandenen, ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Glockenstraße abgeleitet. Das Niederschlags-

wasser wird in Zisternen mit einem Speichervolumen von minimal 6 m³ zur Nutzung gespeichert, überschüssiges Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet. Je Grundstück ist mindestens eine Zisterne zu errichten.

Begründung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden topographischen und geologischen Verhältnisse nicht möglich. Deshalb muss das Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden.

Schmutzwasser und überschüssiges Niederschlagswasser können in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Zur Entwässerung führt die zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Stellungnahme aus:

„Ein Teil der Grundstücke war bereits bebaut. Für die anderen Grundstücke wäre § 49a SWG anzuwenden. Allerdings ist der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 4 SWG erfüllt, denn:

Es wurde ein Kostenvergleich vorgelegt für die Entwässerung im Mischsystem bzw. im Trennsystem.

Der vorgelegte Kostenvergleich ist nachvollziehbar.

Der vorgelegte Kostenvergleich legt die Unwirtschaftlichkeit einer getrennten Ableitung des Niederschlagswassers dar.

Es wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung unmöglich ist.

In der Vergangenheit gab es bei stärkeren Regenereignissen bereits häufiger Überstauereignisse in den unterliegenden Straßenbereichen.

Da die Gemeinde den Bau eines zweiten Kanals plant, der die Abflusssituation entspannen soll, wurde gefordert,

dass durch die Erschließung des Baugebietes nicht mehr Wasser der Kanalisation zugeführt werden darf, als vor der Erschließung.

Der uns vorgelegte Nachweis hat gezeigt, dass nach der Erschließung geringfügig weniger Wasser abgeleitet wird als vor der Erschließung.

Um die Abflusssituation weiter zu entspannen wäre auch der Einbau von Zisternen mit einem Rückhaltevolumen weiterhin sinnvoll.“

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

Festsetzung

Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Begründung

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Diese beziehen sich beispielsweise auf die Dachneigung.

Die getroffene Festsetzung wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes und Wohnumfeldes definiert. Die Nachbarbebauung weist keine einheitliche Gestaltsprache auf. Die getroffene minimale Einschränkung soll Auswüchse (also sehr steile Dachneigungen > 45 °) verhindern.

HINWEISE

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Gem. saarländischem Waldgesetz beträgt der Abstand zw. Wald und nächstgelegenem Baukörper 30 m.

Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den 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“).

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

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

Auswirkungen auf öffentliche Belange sowie den Verkehr

Durch die Planung werden überörtliche Belange nicht negativ beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die östlich angrenzende und ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße „Glockenstraße“. Somit ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bau- leitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeits- bedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsumfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Außerdem schließen die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können.

Im Vergleich zu dem ehemals ansässigen Tierhaltungsbetrieb wird durch die Wohnnutzung eine maßgebliche Verbesserung der Wohnqualität in der Umgebung erreicht. Immissionskonflikte durch die Planung können auf-

grund der Tatsache, dass auch in der Umgebung Wohnnutzung vorhanden ist, ausgeschlossen werden.

Der zusätzlich entstehende Verkehr bleibt bei den geplanten maximal 17 neuen Baugrundstücken auf den gebietsinternen Anliegerverkehr beschränkt.

Aufgrund der räumlichen Nähe eines Gewerbebetriebes und der L 271 wurde parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses führt zu den möglichen Geräuschimmissionen auf das geplante Wohngebiet aus:

„Die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen durch die bestehende Kfz-Werkstatt unterschreiten nach den durchgeführten Untersuchungen an allen betrachteten Immissionsorten den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um mindestens 3 dB(A). Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV wird an allen betrachteten Immissionsorten daher unterschritten. Im Beurteilungszeitraum nachts wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005 von 45 dB(A) eingehalten bzw. um 1 bis 5 dB(A) unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 49 dB(A) wird daher ebenfalls an allen Immissionsorten unterschritten.“

Aus der Berechnung der Lärmpegelbereiche ergeben sich in dem geplanten Neubaugebiet Lärmpegelbereiche bis maximal II. Daraus ergeben sich keine besonderen Anforderungen an den Schallschutz der Wohnhäuser im geplanten Wohngebiet.“

Auswirkungen auf die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

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

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung des Baugesetzbuches nach. Er schafft die Voraussetzung zur Erschließung von max. 17 Wohngrundstücken. Die bislang brachliegende Fläche bzw. als Wiese genutzte Fläche wird für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern bereitgestellt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Grundstücke besitzen dabei eine Grundstücksgröße von ca. 250-1600 m² und damit Größen, die von den Bauwilligen bevorzugt werden. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bauformen haben Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit, Bauland zu erwerben.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche „Glockenstraße“ handelt es sich um eine Brache und zu geringen Teilen um eine Wiese mit wenigen Gehölzen, welche sich in integrierter Lage befindet. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser weisen maximal zwei Geschosse auf und fügen sich gut in die Umgebung ein. Auch die Anordnung der Gebäude orientiert

sich weitestgehend an der Umgebung bzw. dem Bestand.

Eine über die Brachflächenrevitalisierung hinausgehende Entwicklung wird nicht ermöglicht.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch das beschriebene Vorhaben werden zwar in geringfügigem Maße neue Flächen versiegelt.

Es werden jedoch keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Naturparks, Nationalparks oder Biosphärenreservate beeinträchtigt.

Die Naturgüter Relief, Boden, Grundwasser und Wasser, Geländeklima sowie die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild des betroffenen Gebietes werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

Auch für das Schutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das geplante Vorhaben hat insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht mög-

lich. Der in diesem Zusammenhang erstellte Untersuchungsbericht zur Versickerung von Oberflächenwässern kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Baugrundverhältnisse werden von Hangsanden, sandig-kiesigen Terrassenablagerungen sowie des entfestigten bis verwitterten Gesteines des Mittleren Buntsandsteins und des Karbons geprägt.

Einzelne Zwischenschichten (sandigkiesige Terrassenablagerungen) besitzen Eigenschaften, die für die Konzeption von Versickerungsanlagen gut geeignet sind. Insofern wäre eine örtliche Versickerung grundsätzlich möglich.

Aufgrund der Hanglage besteht aber das Risiko, dass die eingeleiteten Oberflächenwässer als Sicker- und Schichtenwässer an Gebäuden unterhalb der Versickerungsstellen zu Wasserproblemen führen können.

Dies gilt bereits für Gebäude die talseitig der geplanten Erschließungsstraße liegen. Diese Gebäude müssten gegebenenfalls mit einem wasserdichten Keller ausgestattet werden, da die Ableitung dieser Wässer mittels Drainagen im Konflikt mit Versickerungsanlagen steht.“

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat als zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde das auf Grundlage des hydraulischen Gutachtens gewählte Entwässerungssystem in seiner Stellungnahme positiv beurteilt.

Auswirkungen auf die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen integrierten Standort. Da in unmittelbarer Nähe ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, sind keine Auswirkungen auf Belange der Versorgung zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Den Belangen der Forstwirtschaft wird durch die Einhaltung des 30 m Schutzabstandes zur Waldgrenze Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs

Durch das überdurchschnittlich hohe Angebot von öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet wird einer Entstehung von Verkehrsproblemen vorgegriffen. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs kann aufgrund des guten Angebotes ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

FAZIT

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Folgende Argumente sprechen für eine Entwicklung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind damit wesentliche Grundlage bei der Entscheidungsfindung im Rahmen des Abwägungsvorgangs.

Revitalisierung einer Brachfläche

Die für Wohnbebauung vorgesehene Fläche ist bereits größtenteils versiegelt. Nach Aufgabe des Tierhaltungsbetriebes wurde auf der Fläche keine Folgenutzung betrieben. Durch die vorliegende Planung wird nun eine neue Nutzung auf der Fläche ermöglicht.

dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.

Geringer Erschließungsaufwand

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben kann als gering eingestuft werden. Alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser) können an die angrenzend vorhandenen Netze angeschlossen werden.

Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden in Beteiligung mit der überörtlichen Planung und Fachplanung erarbeitet.

Geringe Belastung von Natur und Umwelt

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinen erheblich negativen und nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft.

ABWÄGUNGSERGEBNIS

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Wadgassen die bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Glockenstraße“ an