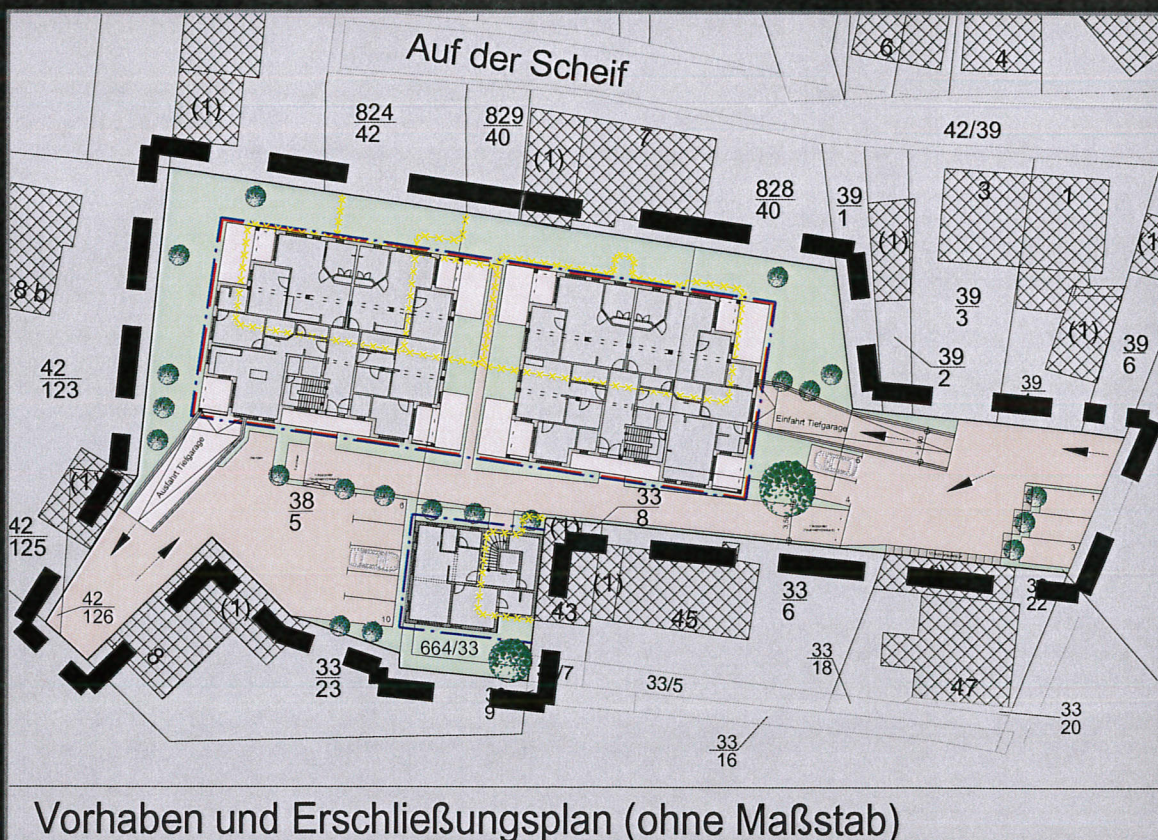


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75 „Modernes Wohnen Düppenweiler Straße“

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs.1 des BauGB



Teil C Begründung

(Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss | Stand Mai 2021)

bauart 4d
INGENIEUR & PLANUNGSBÜRO

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Stadt Dillingen

Diese Begründung gehört zu dem vom Stadtrat am 01.07.2021 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Dillingen/Saar, den 05.07.2021

Der Bürgermeister
Franz-Josef Berg



Teil C - Begründung

1	Anlass/ Ziel der Planung	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Einordnung in übergeordnete Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsplan „Siedlung“ und „Umwelt“	7
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
4	Bestandsanalyse.....	10
4.1	Gelände, Topographie	10
4.2	Erschließungssituation, Bestand	10
4.3	Altlasten	11
4.4	Böden/ Geologie/ Hydrologie.....	11
4.5	Klima.....	11
4.6	Biotope.....	12
4.7	Natura2000	14
4.8	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	14
4.9	Sonstige Schutzobjekte	16
5	Ziele der Planung.....	18
5.1	Grundzüge der Planung	18
5.2	Nutzungskonzept.....	18
5.3	Erschließung.....	18
5.3.1	Fließender Verkehr	18
5.3.2	Ruhender Verkehr	19
5.3.3	Rad- und Fußweg.....	19
5.3.4	Ver- und Entsorgung	19
5.4	Lärmschutz	20
5.4.1	Zusätzlicher Verkehrslärm im Plangebiet	20
5.5	Planungsrechtliche Festsetzungen und deren Begründung	21
5.5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen	22
5.5.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.6	Festsetzungen Aufgrund Landesrechtlicher Vorschriften	26
5.6.1	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGb i.V. mit § 85 LBO)	26
6	Auswirkungen/ Verfahrenswahl/ Planungsalternativen	27
6.1	Auswirkungen	27
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	27
6.1.2	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	27
6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	28
6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
6.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	30
6.1.6 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	35
6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	35
6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	35
6.2 Verfahrenswahl	36
6.3 Planungsalternativen	37

1 Anlass/ Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Dillingen hat in seiner Sitzung am 29. April 2020 beschlossen, den „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Modernes Wohnen Düppenweiler Straße“, im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Anlass ist der geplante Rückbau der maroden Bestandsgebäude auf den Flurstücken 42/126, 42/129, 880/36, 38/5, 38/3 und 664/33 in Dillingen – Diefflen und die damit verbundene Absicht, drei Ersatzneubauten mit Tiefgarage zu errichten.

Die neue Planung soll die Innenentwicklung in Dillingen-Diefflen, als wohnwirtschaftlich attraktivem Stadtteil, durch Nachverdichtung und Leerstands-beseitigung fördern und der vorhandenen Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum Rechnung tragen. In diesem Kontext sollen hochwertige, energieeffiziente, barrierefreie Wohnungen für alle Generationen entstehen.

Maßgebliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es demnach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der drei Mehrfamilienhäuser mit 23 Wohneinheiten, 23 Tiefgaragenstellplätzen und 10 offenen Stellplätzen zu schaffen.

Absicht der Stadt ist es zudem, durch Schaffung barrierefreien Mietwohnraums der vorhandenen Nachfrage in Folge des demographischen Wandels Rechnung zu tragen und gleichzeitig durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung des bereits bebauten Plangebietes (B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 und 13a des BauGB) ressourcensparende Planungen zu unterstützen.

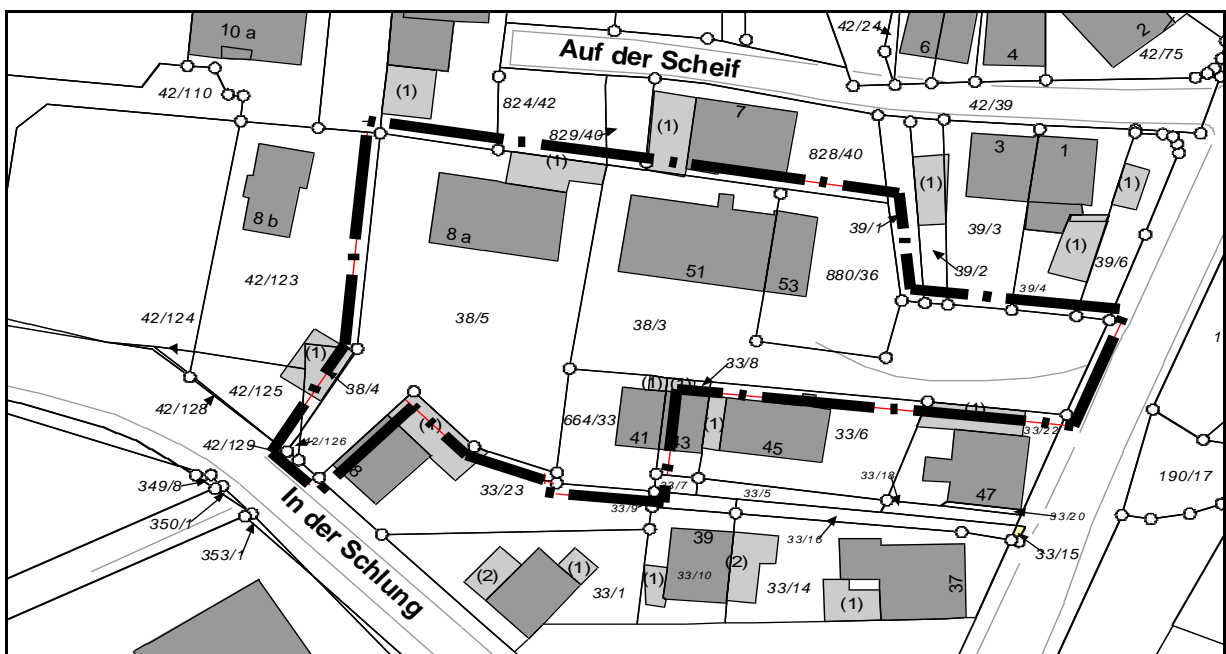
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2.866 m². Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 42/126, 38/5, 664/33, 38/3, 880/36 des Flures 5, der Gemarkung Diefflen. Das Plangebiet liegt innerhalb des beplanten Ortsteils, zentral an der Düppenweiler Straße.

Die Übersichtskarte (TK 25) und der Auszug aus dem Liegenschaftskataster geben einen Eindruck über die Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Übersichtskarte (TK 25), ohne Maßstab



Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans (Teil A) im Maßstab 1:500.

3 Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan „Siedlung“ und „Umwelt“

Landesentwicklungsplan Siedlung – LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter überörtlichen Gesichtspunkten im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu koordinieren und zu sichern. Das vorhandene Flächenpotenzial soll unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen flächensparend und umweltschonend genutzt werden.

LEP-Siedlung

Dillingen Stadt gilt, gemäß LEP- Siedlung, als Mittelzentrum und wird der Raumkategorie „Kernzone Verdichtungsraum“ zugeordnet. Sie wird von einer Siedlungsachse 1. und 2. Ordnung durchkreuzt.

Achse 1. Ordnung:

Straßburg – Saarbrücken – Völklingen – Saarlouis – **Dillingen** – Merzig – Trier

Achse 2.Ordnung:

Rehlingen - Siersburg – **Dillingen** – Nalbach – Lebach – Eppelborn – Illingen – Neunkirchen – Homburg – Zweibrücken - Pirmasens

Die Stadt ist über mehrere Autobahnanschlussstellen an das nationale und internationale Fernstraßennetz angebunden: Die Anschlussstellen Dillingen-Mitte (Nr. 8) und Dillingen-Süd (Nr. 10) liegen an der A8. Ferner wird die Stadt über das dazwischenliegende Autobahndreieck Saarlouis (Nr. 9) auch an die A620 angebunden. Der Bahnhof Dillingen (Saar), ist ein Bahnknoten an der Saarstrecke der Deutschen Bahn (Saarbrücken-Trier-Koblenz) mit Abzweig der Niedtalbahn bis nach Niedaltdorf sowie der Primstalbahn. Durch die unmittelbare Nähe zu Dillingen profitiert Diefflen an dessen Infrastruktur und hat einen entsprechenden wohnwirtschaftlichen Wert. Diefflen selbst wird gemäß LEP- Siedlung ebenfalls der Kernzone Verdichtungsraum zugeordnet. Das geplante Gebiet grenzt östlich an die Düppenweiler Straße (Landstraße II. Ordnung) an. Im Süden ist es an die Gemeindestraße „Auf der Schlung“ angebunden.

Die Planung erfüllt die Zielsetzung des LEP - Siedlung insbesondere, da der neu gewonnene Wohnraum flächensparend durch Leerstandbeseitigung realisiert wird. Die vorhandenen Potenziale des Siedlungsbestandes werden genutzt und dieser sinnvoll arrondiert, anstatt eine Ausdehnung in den Außenbereich vorzunehmen. Die bereits erschlossene Wohnbaufläche wird wieder nutzbar gemacht und die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Erschließung werden in die Planung integriert.

Des Weiteren trifft es auf die vorgelegte Planung zu, wenn es im LEP – Siedlung heißt, dass Baulücken bei der Anrechenbarkeit des Wohnungsbedarfs außer Ansatz bleiben, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2

BauGB liegen; oder zum Geltungsbereich von Bebauungsplänen gehören, die sich im Ortskern befinden und der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.

Landesentwicklungsplan Umwelt – LEP-Umwelt

Die Ziele des Landesentwicklungsplan Umwelt beschäftigen sich in vielfältiger Weise mit den Naturgütern, und stellen somit unter anderem sicher, wie und in welcher Weise ein Planungsobjekt den vorherrschenden Gegebenheiten im Hinblick auf die Naturgüter Rechnung zu tragen hat.

LEP-Umwelt

Gemäß LEP-Umwelt liegt das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche zur überwiegenden Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Diefflen. Eine formale Unterschutzstellung ist jedoch bisher nicht erfolgt. Dies bedeutet dennoch, dass im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der Mehrfamilienhäuser entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen sind.

Auch bei Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Aussagen des LEP – Umwelt. Weitere planungsrelevante Aussagen können dem Landesentwicklungsplan nicht entnommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen Stadtteil Diefflen, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen Stadtteil Diefflen, rechtskräftig seit dem 20.11.2013, weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus, die unmittelbar an ein Mischgebiet grenzt. Die geplante Ausweisung zum Allgemeinen Wohngebiet entspricht daher der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan, gemäß §8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient somit der Konkretisierung der Bauleitplanung und soll dem Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht Rechtssicherheit verschaffen.

4 Bestandsanalyse

4.1 Gelände, Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in Hanglage. Es fällt von Nord nach Süd im Verlauf der Düppenweiler Straße ab. Bereits für den Bau der bestehenden Gebäude wurden im gesamten nördlichen, westlichen und teilweise auch östlichen Verlauf entlang der Düppenweiler Straße, Stützmauern errichtet. Die angrenzenden Grundstücke, der parallel verlaufenden Gemeindestraße „Auf der Scheif“ sind im Mittel ca. 1,80m – 2,00m höhergelegen, als die Grundstücke des Geltungsbereiches. Der natürliche Geländeverlauf fällt weiter in Richtung „In der Schlung“, was der Ausfahrtssituation der geplanten Tiefgarage sehr entgegen kommt. Die Höhenlage des Erdgeschosses der bestehenden Wohnbebauung wird auf die Neubebauung übertragen.

4.2 Erschließungssituation, Bestand

Verkehr: Das Plangebiet wird im Osten über die bereits vorhandene Zufahrt von der „Düppenweiler Straße“ und im Süd-Westen über die bereits vorhandene Zufahrt von der Straße „In der Schlung“ erschlossen.



Zufahrt von der Düppenweiler Straße



Zufahrt von der Straße „In der Schlung“

Ver- und Entsorgung: Das Plangebiet wird über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Dillingen mit Trinkwasser versorgt, die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Straße „In der Schlung“ und in der Düppenweiler Straße.

4.3 Altlasten

Im Altlastenkataster sind im Plangebiet keine Einträge vorhanden, jedoch sind Teile der bestehenden Dacheindeckung aus Asbestzementplatten und müssen beim Rückbau der Gebäude gem. den Vorschriften der TRGS 519 „Asbest - Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ behandelt und fachgerecht entsorgt werden.

4.4 Böden/ Geologie/ Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum: 197.2 N, Saarlouiser Becken.

Die Böden des Plangebietes bestehen lt. Bodenübersichtkarte des Saarlandes (Quelle: Bodenübersichtkarte → <http://geoportal.saarland.de>) aus: Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lößlehmdeckschichten und –fliesserdern über Terrassensanden und –schottern bzw. Verwitterungsbildungen. Da das Plangebiet aber bereits großflächig bebaut und unterbaut war, sind die Böden stark anthropogen umgelagert. Oberflächen- oder Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und das Plangebiet liegt auch nicht im Überschwemmungsgebiet.

4.5 Klima

Das Plangebiet wird als „Mittel belasteter Siedlungsklimatop“ eingestuft, d.h.

Hitzestress und Schwüle treten zeitweilig und besonders in den Tallagen auf. Nachts tritt aufgrund der relativ dichten Bebauung nur eine mäßige Abkühlung ein.

4.6 Biotope

Die Daten zum Arten und Biotopschutz (ABSP) enthalten keine Angaben zum Plangebiet. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt (Gebäude, Verbundsteinbelag) bzw. teilversiegelt (Schotterrasen). Nur kleinere Bereiche des Plangebietes zwischen den versiegelten Flächen sind als Grünflächen angelegt, wobei es sich hierbei um verwilderte Hausgärten und Rasenflächen der Vornutzung handelt. In diesen Flächen finden sich nur vereinzelte Baum- und Strauchgruppen, die aber nicht unter die Baumsatzung der Stadt Dillingen fallen. (Siehe auch Bestandsplan Pkt. 6.1.5)

Ein Einzelbaum (Echte Walnuss), neben der bestehenden Zufahrt von der Düppenweiler Straße kommend, fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Dillingen und muss wegen der geplanten Tiefgarage und der Gefährdung der Nachbargebäude weichen. Hierzu wurde vom Vorhabenträger bereits ein Antrag auf Befreiung von §4 der Baumschutzsatzung der Stadt Dillingen gestellt. Als Ausgleich hierzu sollen 4 neue Bäume (Echte Walnuss) der gleichen Art als Ersatz gepflanzt werden.



Ehemaliger Ziergarten mit Blick auf Parz.Nr. 664/33



Blick in Richtung Düppenweiler Straße



Blick aus Richtung Düppenweiler Straße, mit Ansicht der Echten Walnuß

4.7 Natura2000

Es sind keine Natura2000, SPA- Gebiete (Flora-Fauna-Habitat bzw. EU- Vogelschutz-Richtlinie) oder IBA- Gebiete (International Bird Area) betroffen.

4.8 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Vorhandene Nutzungen und Gebäude / Ortsbild / Landschaftsbild

Die Bestandsbebauung im Plangebiet, ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune und nachträglich errichteten Wohnhäusern und Schuppen stehen seit einiger Zeit leer. Die Bauten befinden sich auf den Parzellen 38/5, 38/3, 880/36 und 664/33. Das ehemalige Wohnhaus auf der Parzelle 664/33 ist bereits langjährig leerstehend und teilweise bereits eingestürzt, dieses Gebäude ist grenzständig und stößt an den Giebel des Nachbarhauses der Parzelle 33/8 an.

Die beplanten Grundstücke wurden vorrangig zu Wohnzwecken und in früheren Jahren auch als landwirtschaftliche Betriebsgebäude genutzt. In den letzten Jahren wurden auch Teile des ehemaligen Scheunengebäudes als Lagerflächen an einen Gewerbebetrieb vermietet. Die Zufahrten und Hofflächen sind tlw. mit Verbundsteinen versiegelt oder mit Schotterrasen teilversiegelt.

Gebäudebestand



Bestehendes Bauernhaus mit Scheune und Wohnhaus



Wohnhaus



Angebauter Schuppen zur Parz. 824/42



ehemaliges Wohnhaus Parz. Nr. 664/33 (teilweise eingestürzt)

Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Die Düppenweiler-Straße als „Hauptstraße“ des Ortsteils Diefflen ist durch ihre Mischnutzung geprägt, diese besteht aus Dienstleistungs- und Einzelhandelsgeschäften sowie Büro- und Wohngebäuden. Diese Mischnutzung geht in Richtung Düppenweiler, Höhe der Straße „In der Schlung“ in eine eher durch Wohnbebauung geprägte Nutzung über.

Somit setzt die Planung die natürlich gewachsene Struktur des Ortes fort. Durch die in der Planung vorgesehene Begrünung der offenen Stellplätze sind, durch die zusätzlichen Versiegelungen durch Gebäude und Zufahrten sowie Stellplätze, keine Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes zu erwarten. Vielmehr schließt die Planung durch Nachverdichtung die bestehende Baulücke und unterstützt maßgeblich die Bedarfsdeckung von Dillingen – Diefflen an barrierefreiem Wohnraum.

4.9 Sonstige Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 SNG), ebenso sind weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

Es ist kein Boden- oder Baudenkmal ausgewiesen und das Plangebiet befindet sich auch nicht in der Umgebung eines Boden- oder Baudenkmals. (gem. SDSchG, Art. 2 G vom 17. Juni 2009; (Amtsbl. S. 1374))

Wie bereits in Pkt. 3.1 erwähnt, befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Diefflen. Innerhalb vorgesehener Schutzgebiete sind für bauliche Nutzungen, erhöhte Auflagen einzuhalten, die aber erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen

seitens der zuständigen Behörden festgesetzt werden können und in die Ausführungsplanung einfließen. Vorsorglich kann jedoch für die hier vorgesehene Planung, die Installation einer Erdwärmepumpe ausgeschlossen werden.

Für Sauberkeits-, Trag- und Drainschichten sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen darf nur Material der Einbauklasse 0 der aktuell gültigen LAGA Mitteilung M20 verwendet werden. Die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

5 Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet durch Innenentwicklung und Verdichtung für die wohnbauliche Nutzung verfügbar zu machen und das Plangebiet von der mischbaulichen Nutzung der Düppenweiler-Straße zu trennen.

Wie bereits im Bestand, soll die HAUPTerschließung als private Zufahrt von der Düppenweiler Straße ausgehend ausgeführt werden. Von dort ist die Zufahrt, zu fünf offenen Stellplätzen und zur Tiefgarageneinfahrt geplant. Ebenfalls soll diese Zufahrt als Feuerwehruzufahrt dienen.

Die zweite, bereits bestehende Zufahrtsmöglichkeit über die Straße „In der Schlung“, soll künftig zweispurig, einmal als Ausfahrt der im Einbahnstraßensystem geplanten Tiefgarage und einmal als Zufahrt zu weiteren fünf offenen Stellplätzen genutzt werden.

Zwei der geplanten Gebäude werden nach dem Rückbau der Bestandsbebauung, auf den Parzellen 38/5;38/3 und 880/36 errichtet. Unterhalb der Erdoberfläche werden diese beiden Gebäude durch die geplante Tiefgarage miteinander verbunden um die barrierefreie Zugangsmöglichkeit für alle Wohnungen dieser Einheit zu gewährleisten. Auf der Parzelle Nr. 664/33 soll grenzständig ein kleineres Mehrfamilienhaus (3WE) errichtet werden. Von diesem Gebäude wird es keine direkte Verbindung zur Tiefgarage geben. Dieses separate Gebäude orientiert sich in Größe und Höhe an der vorhandenen Nachbarbebauung der Parzelle 33/8, da es unmittelbar an diese angrenzt und wird ebenfalls barrierefrei gestaltet.

5.2 Nutzungskonzept

Die Nutzung des Plangebietes dient vorrangig zu Wohnzwecken. Die neu entstehenden Mietwohnungen werden nach der Errichtung langjährig von der III. Dicavo Immobilien RP GmbH als Bauherr und Eigentümer unterhalten. Die Wohnungen, sowie die Tiefgarage werden barrierefrei und seniorengerecht ausgeführt. In den Erdgeschossen befinden sich zusätzlich insgesamt 4 rollstuhlgerechte Wohnungen gem. DIN 18040-2, denen in der Tiefgarage auch behindertengerechte Stellplätze zugeordnet sind. Somit werden die Anforderungen der Landesbauordnung des Saarlandes für die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen und behindertengerechter Stellplätze übererfüllt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Die HAUPTerschließung soll über die „Düppenweiler Straße“, als Zufahrt erfolgen. Diese ist überörtlich an die L 143 sowie die B269 angebunden und bietet somit eine Direktverbindung zu den Nachbarorten Nalbach, Düppenweiler und Dillingen. Dies stellt eine zügige Weiterleitung des fließenden Verkehrs sicher. Die Tiefgaragenausfahrt hingegen soll über die Straße „In der Schlung“ geführt werden, welche im weiteren Verlauf wieder in die Düppenweiler Straße als „Hauptstraße“ mündet.

Für die Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung der neuen Wohnbebauung mit 23 Wohneinheiten, 10 offenen Pkw-Stellplätzen, sowie 23 Tiefgaragenstellplätzen als sehr gering einzustufen ist. Die geplante Tiefgarage ermöglicht es, das Grundstück selbst vom fließenden und ruhenden Verkehr weitestgehend freizuhalten und kaum Wartesituationen an den Einfahrten und Ausfahrten zum Plangebiet zu generieren.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Bezüglich des Anwohnerverkehrs zu den vorhandenen Stellplätzen wurde darauf geachtet, die größtmögliche Zahl an Stellplätzen (insgesamt 23), in die Tiefgarage zu verlegen, und das Grundstück sowohl vom fließenden als auch ruhenden Verkehr möglichst frei zu halten. Unterstützt wird dies außerdem, dadurch dass die Zufahrt zur Tiefgarage ausschließlich über die Düppenweiler Straße möglich ist. Das bedeutet, dass die Tiefgarage im Einbahnstraßensystem geführt wird und lediglich ausfahrender Verkehr der Tiefgarage über die Straße „In der Schlung“ geleitet wird. Zusätzlich sind 5 der 10 offenen Stellplätze ebenfalls nur über die Düppenweiler Straße zu erreichen. Somit werden die sonst bei gegenläufigem Verkehr oft üblichen Wartesituationen, an den Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet, vermieden und der Verkehr größtmöglich entzerrt.

Alle notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Im Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage können insgesamt 10 offene Stellplätze, in der Tiefgarage 23 Stellplätze angefahren werden.

5.3.3 Rad- und Fußweg

Radfahrer und Fußgänger können das Planungsgebiet ebenfalls über die Gehwege der Haupteinschließung erreichen. Eine fußläufige Zuwegung durch die geplante Grünanlage führt über die vom Verkehr befreiten Grundstücksbereiche, zu den Gebäuden. Für die Bewohner werden an den Gebäudehaupteingängen sowie in der Tiefgarage, Fahrradstellplätze vorgehalten.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Gas-, Strom- und Telefonversorgung sind bereits vorhanden und sollen gem. Absprache mit den Leitungsträgern über neue Hausanschlüsse erfolgen. Von einer Regenwasserversickerung über die belebte Bodenfläche wird zunächst abgesehen, da die geologischen Bodenkennwerte (UM/TM bzw. GU/GT mit 10^{-6} – 10^{-12}) eine Versickerung nicht zulassen. Andere unterirdische Versickerungsanlagen für das Regenwasser sind ggf. Bestandteil der Ausführungsplanung und können bei Vorlage eines Versickerungsnachweises (DWA Arbeitsblätter) für Einzelmaßnahmen genehmigt werden. Diese sind Bestandteil der Genehmigungs- und Ausführungsplanung und können durch Antragstellung bei der Stadt Dillingen genehmigt werden.

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür

geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Stadt und dem Leitungsträger zulässig. Der Eigentümer hat dabei Verteilerkästen bis zu einer Größe von 2,0 m² Grundfläche oder Beleuchtungsmaste auf dem Privatgrundstück zu dulden.

5.4 Lärmschutz

5.4.1 Zusätzlicher Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet wird auf die oben erläuterte Verkehrsprognose zurückgegriffen. Auf Grund der nur als sehr gering eingestuften Steigerung des Verkehrsaufkommens kann für den Verkehrslärm im Plangebiet das gleiche Ergebnis gefolgert werden und der zusätzliche Verkehrslärm als ebenfalls sehr gering eingeschätzt werden. Da der Großteil des Verkehrs in der Tiefgarage stattfinden wird, sind lediglich die Zufahrten und Tore der Tiefgarage im Zuge der Ausführungsplanung auch auf ihre Lärmemission besonders zu betrachten.

Hier sind die Vorgaben der TA- Lärm einzuhalten:

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Die räumliche Trennung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt trägt zudem bereits zu einer Minimierung der Lärmbelastung für die Anwohner bei.

5.5 Planungsrechtliche Festsetzungen und deren Begründung

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 des BauGB's keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 des BauGB und der BauNVO.

Das Plangebiet wird als Gebiet: „**WOHNEN DÜPPENWEILER STRASSE**“ festgesetzt, d.h. seiner vorhabenbezogenen städtebaulichen Konzeption zugeordnet.

Zulässig ist, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grenzen, die Errichtung von Wohngebäuden und einer Tiefgarage mit allen erforderlichen Anlagen und den erforderlichen Erschließungsanlagen, wie z.B. den Stellplätzen und Zufahrten.

Dementsprechend wird das Gebiet rein dem Vorhabenziel gewidmet und anderweitige Nutzungen somit ausgeschlossen.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

• Grundfläche

Die überbaubare Grundfläche wird auf 2.300 m² festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

mitzurechnen.

Analog zum § 21a Abs. 1 der BauNVO wird festgesetzt, dass die Tiefgarage als Garagengeschoss weder auf die Grundfläche noch auf die Geschossigkeit angerechnet wird.

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf dem Baugrundstück. Im Plangebiet wird eine GF von 2.300 m² festgesetzt. Diese wurde aus dem Vorhaben und Erschließungsplan entwickelt.

In diesem möchte man zur Deckung der Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum, und im Sinne eines angemessenen Umgangs mit Grund und Boden im bereits erschlossenen Plangebiet größere Dichtewerte erreichen. Um gleichzeitig dem Parkdruck und der verkehrlichen Situation in der direkten Umgebung zu begegnen, ist es unumgänglich den erforderlichen Stellplatzbedarf vollständig auf den überplanten Grundstücken anzubieten. Dies ist angesichts der üblichen PKW- Zahlen je Haushalt nur durch den Bau ausreichend großer Stellplatzflächen und im vorliegenden Fall durch den Bau einer Tiefgarage möglich. Durch die Festsetzung der Grundfläche passt sich das Plangebiet zudem städtebaulich an die vorhandene Bebauung der Umgebung an, die charakteristisch als „Dorfkerngebiet“ mit dichter Bebauung zu beschreiben ist.

• Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Eine Einschränkung der Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzung der Grundfläche und über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, die in diesem Gebiet auf III begrenzt wird. (Tiefgarage wird nicht als Vollgeschoß angerechnet)

Um eine, der städtebaulichen Situation, angepasste Höhe zu gewährleisten, soll das fertige Niveau der Gebäudeeingänge vom derzeitigen Bestand mit 205,40 m ü.NN, auf die Neuplanung übertragen werden. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 216,40 m ü.NN festgelegt. So wird der Topographie des Plangebietes Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügt.

Um den technischen Ausbau der Gebäude zu sichern, kann die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Aufzugüberfahrten etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Für die Grenzabstände der Aufbauten gelten unabhängig dessen die Abstandsflächenregelungen der LBO.

• Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

Analog zum § 21a Abs. 1 der BauNVO wird festgesetzt, dass die Tiefgarage als Garagenschoss nicht auf die Geschossigkeit angerechnet wird.

Durch die Festsetzung Geschosßzahl und der Beschränkung der Höhenlage wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügt.

5.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das vorhandene Plangebiet möglichst optimal zu nutzen und die 3 Baukörper in die Umgebungsbebauung und Topographie einzubinden, wurden diese oberhalb der Erdoberfläche wie drei Einzelgebäude positioniert. Dies unter Wahrung der notwendigen Abstandsflächen sowohl zueinander, als auch zur Umgebungsbebauung. Damit die geplante Tiefgarage sich die vorhandene Zufahrtssituation zu Nutze machen, und zur verkehrlichen Beruhigung im Plangebiet beitragen kann, wurde diese entsprechend in die Topographie des Geländes eingebunden und unter den beiden geplanten Gebäuden der Flurstücke 38/5; 38/3 und 880/36 hindurchgeführt.

Damit ergab sich durch die vorhandenen Zwangspunkte:

- der Gebäudepositionierung oberhalb der Erdoberfläche,
- des topographischen Geländeverlaufs,

- der vorhandenen Zu-/Ausfahrten zum Gelände und der
- bereitzustellende Tiefgaragenstellplätze (23),

eine Überschreitung der für eine offene Bauweise maximal möglichen Gebäudelänge von 50,00m durch die Tiefgarage.

Deshalb wird gem. §22 BauNVO Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise wird nicht verfolgt, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird nicht angestrebt, da die Tiefgarage gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO dann eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfte. Diese Gebäudelänge wird jedoch durch Tiefgarage und deren Zwangspunkte an Ein- und Ausfahrt überschritten. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gebäudeteile, die außerhalb der vorhandenen Geländeoberfläche liegen, ihren seitlichen Grenzabstand gemäß Landesbauordnung einhalten müssen. Zugleich besteht aber die Möglichkeit, eine durchgängige Tiefgarage mit einer Gesamtlänge über 50 m zu errichten.

Im Übergangsbereich zwischen neuen Plangebiet und dem grenzständigen Bestandsgebäude der Parz. Nr. 33/8 soll darüber hinaus eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht werden, um die dort vorhandene Gebäudesubstanz in ihrer heutigen Form planungsrechtlich zu sichern und planerisch zu integrieren. Deshalb wird die bebaubare Fläche grenzseitig durch eine Baulinie abgeschlossen.

Ansonsten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen im Plan festgesetzt, ebenfalls die Zulässigkeit der Tiefgarage mit ihrer Ein- und Ausfahrt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze, ist bis zu 1m zulässig.

• **Nichtüberbaubare Grundstücksfläche**

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Pflanzgebote (gemäß Pflanzliste), gärtnerisch anzulegen. Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

• **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Je Wohneinheit sind 1,40 Stellplätze nachzuweisen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr der Bewohner, einschließlich anteiliger Besucherparkplätze, innerhalb des Plangebietes untergebracht wird.

Unterirdische Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen sind

gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich in der dafür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig (die Fläche liegt nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche).

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze auf dem Grundstück zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

• Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden auch Eingriffe in einen bisher unbebauten Raum ermöglicht, ist es notwendig, im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung entsprechende Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Daher ist eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um eine innere Durchgrünung des Plangebietes, sowie eine straßenbegleitende Randbegrünung sicherzustellen und zur Einbindung der Neubauten in das Landschaftsbild, ist innerhalb der Grünflächen je 5 ar (Grundstücksfläche) ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind die Grünflächen mit Sträuchern anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Außerdem ist, wie schon beschrieben, ein Ausgleich für den vorhandenen Nussbaum festgesetzt.

Die folgende Artenliste stellt eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Bäume:

Platane (*Platanus acerifolia*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Säulenhainbuche (*Carpinus betulus fastigiata*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Echte Walnuss (*Juglans regia*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Obstbäume als Hochstamm (nur regional übliche Sorten)

Pflanzliste Sträucher :

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Das Flachdach der Tiefgarage zwischen den Gebäuden ist mindestens extensiv zu begrünen, dies erfolgt als Minderungsmaßnahme zum Eingriff in Natur und Landschaft.

Eine Begrünung ist nur für die Bereiche der nicht genutzten Dachflächen zwingend, das Hauptdach ist von den Festsetzungen ausgenommen, da diese Dachflächen zur Nutzung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen sind.

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

Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der verwertbare Mutterboden soll im Plangebiet verwertet werden.

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich der Privatflächen nur Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, bzw. LED- Leuchten mit geeigneten Farbspektren) zu verwenden.

5.6 Festsetzungen Aufgrund Landesrechtlicher Vorschriften

5.6.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGb i.V. mit § 85 LBO)

Als örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt:

- Dachform, Dachneigung: Als Dachform sind sowohl Flachdächer und Flachgeneigte Dächer (0° - 15°) als auch Steildächer mit einer Dachneigung (40°-50°) zulässig
- Die Installation von Solar- und Solarthermieranlagen oder Außengeräte der Wärmepumpen ist zulässig
- Für die Fassadengestaltung sind Fassadenverkleidungen aus reflektierendem oder glänzendem Material nicht zulässig
- Mülltonnen sind entweder in Schränke einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen

Diese ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans und zielen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ab. Sie Ergänzen und vervollständigen die gestalterischen und nachbarrechtlichen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6 Auswirkungen/ Verfahrenswahl/ Planungsalternativen

6.1 Auswirkungen

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

Für eine gesunde Wohnumgebung stellt die Wohnruhe eine zentrale Bedeutung dar. Daher ist es ein wesentliches Ziel und wichtige Aufgabe der Bauleitplanung, diese Wohnruhe herzustellen und diesbezügliche, potenzielle Konflikte zu lösen. Im vorliegenden Fall ist das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauung vermieden wird. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet handelt und dort als Ersatzneubauten 3 Wohngebäude errichtet werden sollen, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird. Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. Es ist hier überwiegend Wohnbebauung und Mischnutzung anzutreffen und auch im Bebauungsplan festgesetzt. In der Düppenweiler Straße befinden sich zwar mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs, die jedoch aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung keine unmittelbar negativen Auswirkungen auf das Plangebiet haben, sondern eher auf Grund der „kurzen Wege“ eine Bereicherung für die zukünftigen Mieter zur Lebensversorgung darstellen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die umliegenden Straßenzüge insbesondere die Düppenweiler Straße und die Straße „In der Schlung“ gesichert, sodass keine neuen Belastungen zu erwarten sind. Ausgehend von der Düppenweiler Straße werden in Richtung der Straße „In der Schlung“ die bereits vorhandene Zufahrtsweg lediglich ausgebaut, um die innere Erschließung im Plangebiet zu sichern. Die Zunahme an Anliegerverkehr erhöht sich lediglich in geringem, dem Vorhaben entsprechenden Maß, und wird durch die geplante Tiefgarage vom Umfeld weitestgehend ferngehalten. Dementsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten...

6.1.2 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 Stadt Dillingen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Im vorliegenden Fall soll die Errichtung dreier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 23 barrierefreien Wohnungen ermöglicht werden. Oftmals werden in dieser Art der Nachverdichtungsprojekte vorrangig Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten, sodass im Ausgleich auch qualitativ hochwertiger Mietwohnraum benötigt wird. Somit wird auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung reagiert und es den Bürgern ermöglicht hochwertigen, modernen Wohnraum anzumieten.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Zur Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen wie die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage für das geplante Gebäudeensemble getroffen, die eine gestalterische Integration in die Umgebung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern besteht, zu ermöglichen.

Die Anordnung der geplanten Ersatzneubauten auf den bereits zuvor bebauten Geländebereichen, sowie die Integration eines der drei Gebäude in die vorhandene Häuserreihe ermöglicht es die Neuplanung zu realisieren, ohne hierbei negative Auswirkungen auf die optische Kontinuität des Straßenzuges hervorzurufen. Vielmehr kann von einer Aufwertung des Areals gesprochen werden, da die alten, maroden und zum Teil bereits eingestürzten Gebäude beseitigt und durch modernen, energieeffizienten Wohnraum ersetzt werden.

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

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des 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 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. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet die artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, die für den Natur- und Landschaftsschutz durch ihre Vornutzung eine eher geringe Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens ist eine bereits bebaute Fläche innerhalb eines Wohngebietes, die in großen Teilen bereits versiegelt und in den wenigen übrigen Bereichen von anthropogen überformten Gebüsch- sowie Wiesenflächen eingenommen wird. Lediglich ein, zur Realisierung der Baumaßnahme nicht zu erhaltender Nussbaum, muss vom Gelände beseitigt werden. Entsprechende Ausgleichspflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der Vorbelastung sowie der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches nur mit geringen Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Gleichzeitig zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen

Nutzung und hier der GRZ mit 0,8 auf eine Begrenzung der Versiegelung ab. So kann der Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser begrenzt werden. Dieses verhältnismäßig hohe Maß an Versiegelung von bis zu 80 % ist in diesem Fall vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Böden im Plangebiet tolerierbar. Weiterhin bedeutet die Nutzung der vorliegenden Freifläche im bestehenden Wohngebiet die Schonung unbebauter Flächen im Außenbereich. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funktion für den Frischluftaustausch, so dass Beeinträchtigungen des Klimagefüges des betroffenen Raumes nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation im Plangebiet ist durch Umsetzung der Planung nur eine sehr geringe Erhöhung der Verkehrsströme und damit keine erhebliche Verschlechterung der Emissionssituation durch Erneuerung der Erschließung und Bebauung der Fläche zu erwarten. Wie oben bereits deutlich wird, hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und damit verbundenen Störungen durch den Menschen, sowie der meist unterdurchschnittlichen Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Auswirkungen auf Arten und Lebensräume sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung daher als nicht erheblich einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass Teile der Grundstücksfläche dauerhaft ohne Bebauung als Grünflächen erhalten bleiben. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potenziellen Ersatzlebensraum.

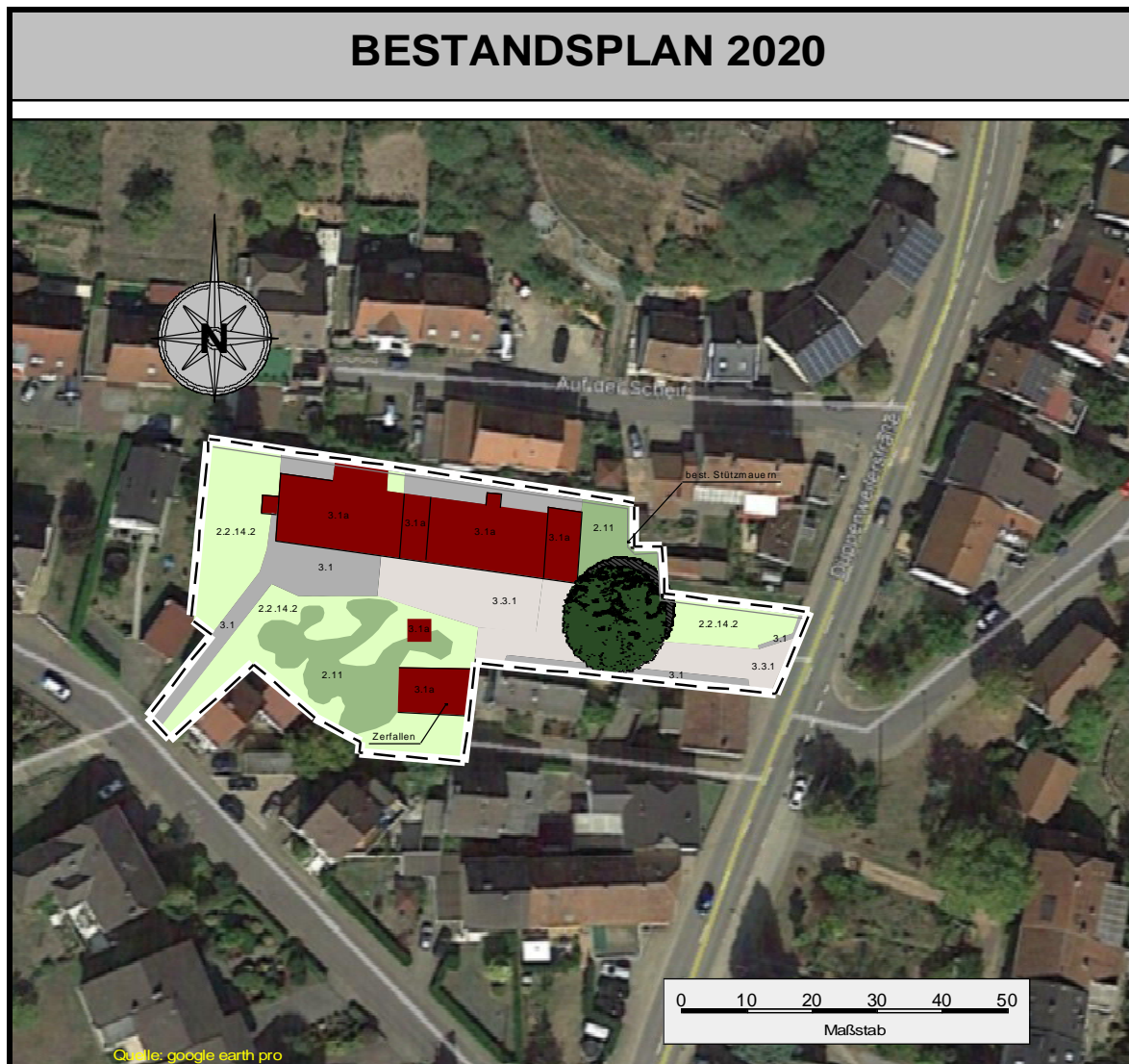
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz der Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht Ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§13a Abs. 2 Nr.4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2.866 m²) wird eine Grundfläche von unter 20.000m² überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Für den Abgang der „Echten Walnuß“ im Plangebiet gilt dies indes nicht.

6.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

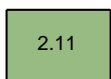
Artenschutzprüfung ASP



LEGENDE

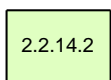


Geltungsbereich des neuen
Bebauungsplans



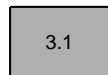
2.11

Feldgehölz



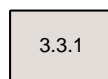
2.2.14.2

Wiese frischer Standorte



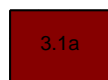
3.1

vollversiegelte Fläche



3.3.1

Bankette Schotterrassen



3.1a

bestehende Gebäude

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Artenschutzrechtliche Prüfung notwendig, um auch im Einzelfall zu prüfen, ob durch die Bauleitplanung streng geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG betroffen sind oder Auswirkungen auf diese zu erwarten sind.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen beziehen sich auf die „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018. Im Zuge faunistischer Erhebungen wurde die Avifauna untersucht. Die Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte im Zusammenhang mit anderen, im Gelände nicht erhobenen Tiergruppen wird mittels einer Habitat- Potenzialanalyse durchgeführt. Auf der Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung wird im Rahmen einer Habitat- Potenzialanalyse Rückschlüsse auf das mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten gezogen. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche vorkommenden Habitatstrukturen von den in Frage kommenden Arten grundsätzlich auch genutzt werden könnten. Dies führt ohne eine weitere Konkretisierung des Artvorkommens im Untersuchungsraum in der Regel zu einer Überschätzung der Nutzung von Habitaten. Eine Habitat-Potenzialanalyse ist zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausreichend, wenn erhebliche Zerschneidungswirkungen durch ein Vorhaben ausgeschlossen sind und aufgrund erheblicher, existierender Vorbelastungen des Plangebiets das Vorkommen störungsempfindlicher Arten ausgeschlossen werden kann, so dass vor allem die Eignung eines Gebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Vordergrund steht. Kommt die Habitat- Potenzialanalyse zu dem Ergebnis, dass erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich.

Die Begehungen des Geländes erfolgten im April 2020. Dabei wurde der gesamte Eingriffsbereich auf potenzielle Lebensräume und Vegetationsstrukturen für die artenschutzrechtlich relevanten Arten untersucht. Dabei lag ein Schwerpunkt auf trockenwarmen Standorten als Lebensraum für Reptilien (z.B. offene Sandflächen, Mauern mit Fugen und Spalten). Darüber hinaus wurde auf offene Gehölzstrukturen, die insbesondere für Vogel- und Fledermausarten relevant sein können, sowie auf feuchtnasse Flächen für Amphibien geachtet.

Das Plangebiet als leerstehendes ehemalige Bauernhaus mit Scheune, Schuppen und die Wohnhäuser mit den ehemaligen Nutzgärten ist sehr stark anthropogen beeinflusst. Die ehemaligen Nutz- und Ziergärten des Anwesens werden durch den Leerstand zurzeit von der Natur vereinnahmt und wandeln sich langsam in Wiesen- und Flächen mit Feldgehölz um. Die Biotoptypen sind sehr deutlich anthropogen angelegt und sind stark ruderal überformt. Dementsprechend sind die Biotoptypen meist unterdurchschnittlich ausgebildet und bieten keine arten- oder strukturreichen Lebensräume. Besondere Habitat- Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten, der Verlust der Biotoptypen durch Rodung und Bereitstellung der Fläche zur Anlage der Gebäude und Stellplätze. Somit gehen Teile der Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren.

Sie werden innerhalb des Plangebietes durch Ersatzlebensräume (gestalterische Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb des beplanten Gebietes) ersetzt.

Das Plangebiet wurde gem. den Hinweisen zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) untersucht und die Habitat- Prüfung für die folgenden Arten durchgeführt:

Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) bzw. der VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie gegebenenfalls durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung, für die Tiere, bei denen aufgrund der Habitatstrukturen eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann:

Gruppen	Betroffenheit	Bemerkungen
Gefäßpflanzen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
Amphibien	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen und Laichhabitate im Eingriffsbereich
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
Libellen	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Weichtiere, Rundmäuler, Fische	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
Weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich
Schmetterlinge	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
Käfer	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich
Geschützte Vogelarten Anl. 1 VS-RL	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich

Tabelle: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung, für die Tiere, bei denen aufgrund der Habitatstrukturen eine Betroffenheit möglich ist

Gruppen	Betroffenheit	Bemerkungen
Reptilien (Herpetofauna)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Sowohl für die Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>) als auch für die Zauneidechse (<i>Coronella austriaca</i>) sind potentielle Habitate vorhanden: entlang der Grundstücksmauern im Norden und im Bereich des bereits zusammengefallenen Wohnhauses auf Parzelle 664/33, jedoch ist Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes ein Vorkommen von streng geschützten Arten der Reptilien nicht zu erwarten. Durch die Baumaßnahme werden die potentiellen Habitate zwar gestört bzw. zerstört (Abräumen des Abbaus Parz. 664/33), jedoch könnten die Echsen in die unmittelbare Umgebung abwandern und nach Abschluss der Arbeiten das Areal wieder vereinnahmen. Da nach Fertigstellung der Maßnahme die Habitate wieder zur Verfügung stehen.
Säugetiere (Fledermäuse)	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen	Potenzielle Quartiere in Form der ehemaligen Gebäude, Nutzung als Jagdhabitat möglich, jedoch ist befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Milieus, das hinsichtlich der Biotopausstattung und -strukturen für die meisten Arten der Fledermausfauna kein geeignetes Habitat bildet. Insofern sind im Plangebiet und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine potenziellen Habitate für die Fledermausfauna festgestellt werden.
Sonstige europäische Vogelarten	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.

Aufgrund der bestehenden und angrenzenden Bebauung und der Nähe zur Düppenweiler Straße im Osten und zu Straße in der Schlung im Süden besteht bereits eine erhebliche anthropogene Vorbelastung, weshalb vor allem stark störungstolerante, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten zu erwarten sind.

Resultat

Nach Auswertung der Datenlage sind zwar planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt, jedoch ist aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume/ Habitatstrukturen und der starken anthropogenen Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten des Anh. IV FFH-RL sowie Vogelarten des Anh. I der VS-RL nicht zu erwarten.

Avifauna

Die Feldgehölzstrukturen und Einzelbäume stellen für die Avifauna ein potenzielles Habitat dar, wobei aufgrund der Lage und des damit verbundenen Störgrades in erster Linie synanthrope Arten zu erwarten sind.

Diese Arten stellen häufige, nicht gefährdete Arten dar, deren Erhaltungszustand sich weder durch Verlust einzelner Brutplätze, noch durch Störung im Sinne des Art. 5 d. VS-RL verschlechtern wird. Außerdem stehen auch im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Brutplätze und Flächen mit geringerem oder vergleichbarem Störgrad zur Verfügung (insbesondere die westlich und nordöstlich angrenzenden Wald- bzw. Feldgehölbereiche), auf die die Arten ausweichen können.

Fledermäuse

Für Fledermäuse besitzen die Feldgehölze und Einzelbäume zwar eine potenzielle Bedeutung als Jagdhabitat, allerdings sind aufgrund der stark anthropogen überplanten Lage des Plangebietes lediglich allgemein häufige gebäudebewohnende Arten zu erwarten.

Haselmaus

Das Fehlen gut strukturierte Büsche und Hecken im Plangebiet zum einen und die Kleinteiligkeit der Biotope verbunden mit sehr artenarmen Unterwuchs zum anderen lassen das Plangebiet als Habitat für die Feldmaus sehr unwahrscheinlich erscheinen. Zudem macht der hohe Störgrad der Fläche aufgrund der innerörtlichen Lage und die Strukturarmut auch des Gehölzbestandes ein Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-, Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen vor ihrem Abriss auf Fledermäuse überprüft werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten.

Ausnahmegenehmigungen gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Umweltschäden gemäß §19 BNatSchG

§19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU- Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Erhebliche Schäden an o.g. Lebensräumen sind durch die geplanten Nachverdichtungsmaßnahme nicht zu erwarten. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß §19 BNatSchG vor.

6.1.6 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 Immissions-situation sind durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr gering bleiben, und überwiegend in der Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche stattfinden wird.

Zudem entfällt die Anlage neuer Erschließungsstraßen, da das Gebiet bereits durch die bestehenden Straßen und Zuwegungen erschlossen ist. Die vorhandenen Zufahrten werden lediglich zur inneren Erschließung der offenen Stellplätze ausgebaut, sowie um die Tiefgaragen-ein und -ausfahrt ergänzt.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann. Die, gem. Absprache mit der Stadt Dillingen, geplanten neue Hausanschlüsse an die Kanalisation und Wasserleitung der Straße „In der Schlung“, wirken sich nicht negativ auf die bestehenden Infrastrukturen aus. Dennoch sollte im Zuge der Ausführungsplanung geprüft werden, ob zumindest Teile des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück versickern kann. Gem. WHG hat die ortsnahe Bewirtschaftung von Regenwasser Priorität, dementsprechend sollte die Versickerung des Regenwassers, wie in Pkt. 5.3.4 erwähnt geprüft werden.

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten, Naturschutzgebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

6.2 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB und überdies im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4. Als solcher erfüllt er die folgenden Bedingungen,

des § 13:

- da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen (keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent)

sowie des §13a Abs.1 Nr.1 BauGB:

- da sich der Bebauungsplan auf eine städtebaulich vorgeprägte und überplante Siedlungsstruktur bezieht,
- da der Bebauungsplan den Aspekt anderer Maßnahmen der Innenentwicklung erfüllt, indem eine Überplanung von Teilflächen zur Aktivierung von Flächenpotenzialen stattfindet. In diesem Rahmen sollte die Wiedernutzung des leerstehenden Wohngrundstücks mit den Bestandsgebäuden als neuer Standort für Moderne Wohngebäude aktiviert werden.
- da weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine weiteren Flächen anzutreffen welche auf Grund gleicher oder ähnlicher Voraussetzungen Anlass für eine entsprechende Entwicklung geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Die Bürgerbeteiligung wird in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt.

6.3 Planungsalternativen

Da es sich beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche handelt, entfallen tatsächliche Standortalternativen.

Einzige Alternative wäre, die Fläche weiterhin ungenutzt zu lassen und weitere Wohnbauflächen auf der grünen Wiese entstehen zu lassen, um den benötigten barrierefreien Wohnraum zu ermöglichen. Dies würde aber dem Grundsatz der ressourcensparenden Planung entgegenstehen und ist dementsprechend von der Stadt Dillingen explizit nicht gewünscht.