

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Dillingen/Saar Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“

Verfahrensstand: Satzung



Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“

Bearbeitet im Auftrag der

Stadt Dillingen

Merziger Straße 51

66763 Dillingen / Saar



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

B.Sc. Alice Schumacher (Grünordnung)

Stand: **25.05.2023**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Spannungsfeld zwischen Gewerbe und Wohnen	1
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	3
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	4
3.4.1 Naturraum und Relief	4
3.4.2 Geologie und Böden	4
3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser	4
3.4.4 Klima und Lufthygiene	5
3.4.5 Arten und Biotope	5
3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	6
3.4.7 Land- und Forstwirtschaft	7
3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	7
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	7
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	8
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Restriktionen für die Planung	10
4.3.1 Altlasten	10
4.3.2 Immissionsschutz	11
<u>5 PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>12</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1 Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)	12
5.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	12
5.2 Mass der baulichen Nutzung	14
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	14
5.2.2 Grundflächenzahl	15
5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	16
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	16
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	17
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
5.6 Verkehr	18

5.6.1	Verkehrliche Konzeption	18
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	18
5.7	Ver- und Entsorgung	18
5.7.1	Allgemeine Konzeption	18
5.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	18
5.7.3	Abwasserentsorgung	19
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	19
5.8.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	19
5.9	Bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	20
5.10	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	21
5.10.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	21
5.11	Hinweise	21
5.11.1	Denkmalschutz	21
5.11.2	Baumpflanzungen	21
5.11.3	Einhaltung der Grenzabstände	22
5.11.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	22
5.11.5	Angrenzende Bahnlinie	22
5.11.6	Lärmschutz	24
5.11.7	Telekommunikationslinien der Vodafone Deutschland GmbH	24
5.11.8	Denkmalschutz	24
6	ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
6.1	Auswirkungen der Planung	25
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	25
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	25
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	26
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
6.1.5	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	27
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	29
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	29
6.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	29
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	29

6.2.1	Argumente für die Änderung des Bebauungsplanes	29
6.2.2	Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplans	29
6.3	Fazit	29
<u>7</u>	<u>ANHANG</u>	<u>30</u>
7.1	Quellenverzeichnis Grünordnung	30

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Dillingen hat am 01.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ verfolgt die Stadt Dillingen folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Spannungsfeld zwischen Gewerbe und Wohnen

Bei dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 c „Auf die Ziegelhütte“, der zwischen dem Friedhof Pachten, der Feldstraße und den Straßen „Auf die Ziegelhütte“ und „Am Flachsfield“ liegt, handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich, der durch eine gemischte und sehr unterschiedliche Bebauung geprägt ist. Es handelt sich um eine klassische gewachsene Gemengelage, bei der gewerbliche und andere Nutzungen wie das Wohnen in diversen Ausprägungen relativ unstrukturiert aneinander herangerückt sind.

Zum einen weist der Baublock mit einem großen Glasbearbeitungs- und Glasbauunternehmen eine starke gewerbliche Prägung auf, zum anderen grenzen unterschiedlichste Wohngebäude – vom Einfamilienhaus bis zum größeren Mehrfamilienhaus - direkt an die gewerbliche Nutzung an. Tendenziell ist zu erkennen, dass weitere vormals gewerblich genutzte Gebäude durch Umbau zu verdichtetem Wohnen umgenutzt werden könnten. Das enge Nebeneinander der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung kann Konflikte erzeugen. Diese können durch den Ausbau einer verdichteten Wohnnutzung verstärkt werden.

Aus den genannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ erforderlich.

Ziel der Stadt Dillingen/Saar ist es, die bauliche Struktur des Bereiches und die Nutzungsstruktur zu erhalten. Gleichzeitig soll das Nebeneinander der Nutzungen planerisch verträglich strukturiert werden.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich, wie beschrieben, um einen nahezu vollständig bebauten Bereich mit einer Größe 1,5 ha.

Die Teiländerung dient, wie beschrieben, der Innenentwicklung durch die städtebauliche und planungsrechtliche Strukturierung der vorhandenen Nutzungen. Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat Dillingen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt zwischen dem Friedhof Pachten, der Feldstraße und den Straßen „Auf die Ziegelhütte“ und „Am Flachsfield“ und ist durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Fläche ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einem Niveau von etwa 185 m über NN.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 146/6, 146/8, 146/9, 146/10, 146/11, 146/12, 148/ 2, 148/5, 148/6, 152/2, 152/3, 152/5, 152/11, 152/12, 152/13, 152/15, 152/16, 152/17 und 152/18 in Flur 4 der Gemarkung Pachten.



Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- ### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

ARGUS CONCEPT Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Seite 3



Abbildung 5 und 6: Einfamilienhaus (links) und Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebungsnutzung des Planungsgebietes setzt sich vorwiegend aus Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten und dem Friedhof Pachten zusammen.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit des „Saarlouis-Dillinger Saartal“ (197.300), das als Teil des „Saarlouis-Dillinger Beckens“ (197.3) zur Naturräumlichen Haupteinheit des „Mittleren Saartals“ (197) gehört. Das „Saarlouis-Dillinger Saartal“ stellt sich als „zwischen dem Völklinger Saartal (197.2) und dem Fremersdorfer Engtal (197.5) gelegener, klimatisch begünstigter und stark ausgeweiteter Abschnitt des Saartales“ dar (H. SCHNEIDER, 1972).

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1 : 50.000) sind im Plangebiet als geologischer Untergrund hauptsächlich quartäre Ablagerungen (Lehm, Hangschutt, Terrassen) anzutreffen. Kleine Teile im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes liegen innerhalb von Ablagerungen der Talaue („f). Gemäß den Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes (Geologisches Landesamt des Saarlandes, 1989) stellen die im Quartär ausgeschiedenen Talfüllungen die jüngsten Ablagerungen der Flüsse dar. Neben Terrassenkiesen kamen hier Auenlehme zur Ablagerung.

Aufgrund der bereits in der Vergangenheit erfolgten Bebauung im Plangebiet sowie der Bebauung der umliegenden Flächen und der Anlage von Straßen ist im Plangebiet mit Veränderungen oder Vorbelastungen der Böden durch Bodenabtrag und –auftrag und dem damit verbundenen Einbringen von allochthonem Bodenmaterial zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet in ihrem Aufbau sowie in ihren physikochemischen Eigenschaften bereits verändert und vorbelastet sind.

Dementsprechend sind in der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) keine Angaben vorhanden.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten. (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz)

3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Dillinger See, der in einer Entfernung von ca. 450 m westlich liegt. Aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet und vorgelagerter weiterer

Siedlungsflächen können Auswirkungen auf das Fließgewässer durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen und hier im Bereich des Hauptgrundwasserleiters (Mittlerer Buntsandstein) des Saarlandes. Somit liegt die Fläche innerhalb eines Raumes, dem hinsichtlich des Grundwasserhaushalts eine hohe Bedeutung zukommt. Allerdings besitzt das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen der Böden durch Bodenab- und Bodeneintrag sowie der verhältnismäßig geringen Flächengröße keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt in diesem Raum. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines nach Verordnung festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes.

Insgesamt kommt dem Untergrund im Plangebiet im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung zu. Durch die bereits bestehende Bebauung und damit verbundene Versiegelung im direkten Umfeld des Plangebietes sowie hierdurch verursachte potenzielle Veränderungen der Bodenschichten und damit auch Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet selbst ist die Bedeutung der Fläche vor dem Hintergrund ihrer geringen absoluten Flächengröße für die Grundwasserneubildung gering.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen in Form von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben vollständig versiegelt, so dass die klimaökologische Funktion der Fläche bereits deutlich beeinträchtigt ist.

Lediglich die in den Gärten befindlichen Gehölze tragen in geringem Maße zur Aufwertung des Kleinklimas in diesem Raum bei. Diese übernehmen die klimaökologische Funktion eines kleinflächigen klimatischen Ausgleichs.

Infolge des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbes mit Zuliefererverkehr sind im Plangebiet Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2022 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der überwiegend unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Nutzung als Betriebsgelände der angesiedelten Gewerbebetriebe sowie der Wohnbebauung vollständig **versiegelt (3.1)** oder mit Schotter oder Splitt **teilversiegelt** ausgebildet sind **(3.2)**.



Abbildung 7 und 8: Vollversiegelte Flächen der Gewerbegebiete (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Des Weiteren ist im Plangebiet **Straßenbegleitgrün (3.3.2)** zu finden, welches aus Ziergehölzen und Ruderalarten besteht und eine starke anthropogene Überprägung aufweist. Die **Gärten (3.4)** der Wohnbebauung sind strukturarm, weisen jedoch vereinzelt wertgebende Einzelbäume auf. Die Vorgärten der Häuser sind vorwiegend mit **Ziergehölzen (3.3.2)** bepflanzt.



Abbildung 9 und 10: Wertgebender Baum in strukturarmem Garten und Ziergehölze in Vorgärten (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Insgesamt besitzen die teils stark anthropogen überformten und überwiegend unterdurchschnittlich ausgeprägten Biotoptypen des Geltungsbereiches aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbe- und Mischgebietes und des damit verbundenen hohen anthropogenen Störeinflusses nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb sowie Wohngebäude und damit großflächige Versiegelungen. Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich geprägt durch weitere Gewerbeflächen, Wohnhäuser sowie den nördlich gelegenen Friedhof Pachten. Lediglich im Westen des Plangebietes befinden sich Offenlandbereiche in Form von Ackerflächen. Das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum ist bereits deutlich überformt. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen lediglich die Einzelbäume innerhalb des Plangebietes bei. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wanderwege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.4.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen. Dasselbe gilt für die Landwirtschaft.

3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder Schutzgebiete nach Wasserrecht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet "Rastgebiete im mittleren Saartal" (L 6606-310), das ca. 150 m westlich des Geltungsbereiches liegt. Auswirkungen des Planvorhabens auf das LSG sind aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes sowie den zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegenden Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Flächen, die im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung III bzw. IV (OBK) oder des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP) erfasst und bewertet wurden, befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes. Ebenso sind innerhalb der Fläche keine pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Wie in Kapitel 4.1.2 ausführlich dargestellt, legt der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt aktualisiert am 20. Oktober 2011, für den Raum, in dem sich der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet, ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) fest.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf von 2009) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte "Siedlung" und "Umwelt", festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

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

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

Nach dem LEP Siedlung handelt es sich bei der Stadt Dillingen um ein Mittelzentrum mit einem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Stadt wird der Raumkategorie „Kernzone des Verdichtungsraumes“ zugeordnet. Aus den besonderen Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum ist nach dem LEP Siedlung das Ziel, das vorhandene

Flächenpotenzial unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.

Zudem liegt Dillingen an zwei Siedlungsachsen:

- Siedlungsachse 1. Ordnung: (Straßburg –) Saarbrücken – Völklingen – Saarlouis – Dillingen – Merzig (– Trier)
- Siedlungsachse 2. Ordnung: Rehlingen-Siersburg – Dillingen – Nalbach – Lebach – Eppelborn – Illingen – Neunkirchen – Homburg (– Zweibrücken/ Pirmasens)

Im LEP Teilabschnitt Siedlung wird als Siedlungsdichteziel für Dillingen 30 Wohneinheiten / ha (Bruttowohnbauland) definiert.

Weiterhin stehen Dillingen 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und 1.000 Einwohnern zu.

Um zum einen eine kontrollierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und zum anderen die Inanspruchnahme von Freiflächen / Freiraum zu minimieren, sind brachliegende oder untergenutzte innerstädtische Flächen besonders geeignet. Diesem Vorrang erschlossener Baugebiete ist gemäß dem LEP Siedlung dadurch nachzukommen, dass die vorhandenen Baulücken auf den festgelegten örtlichen Wohneinheitenbedarf anzurechnen sind.

Gemäß Ziffer 33 des LEP Siedlung ist seitens der Gemeinde für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in der Gemeinde und den Gemeindebezirken vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP Siedlung sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Da im vorliegenden Fall jedoch zunächst lediglich der Umbau gewerblich genutzter Gebäude zu verdichtetem Wohnen ermöglicht werden soll und ansonsten nur ein städtebaulicher Ordnungsrahmen durch den Bebauungsplan gesetzt werden soll, kommt es zu keinen grundsätzlichen Änderungen in der Wohneinheitenbilanz. Auf die Vorlage einer Baulückenbilanzierung wird daher verzichtet.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ und eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz.

In Ziffer 56 der textlichen Erläuterungen zum LEP Umwelt heißt es:

„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“

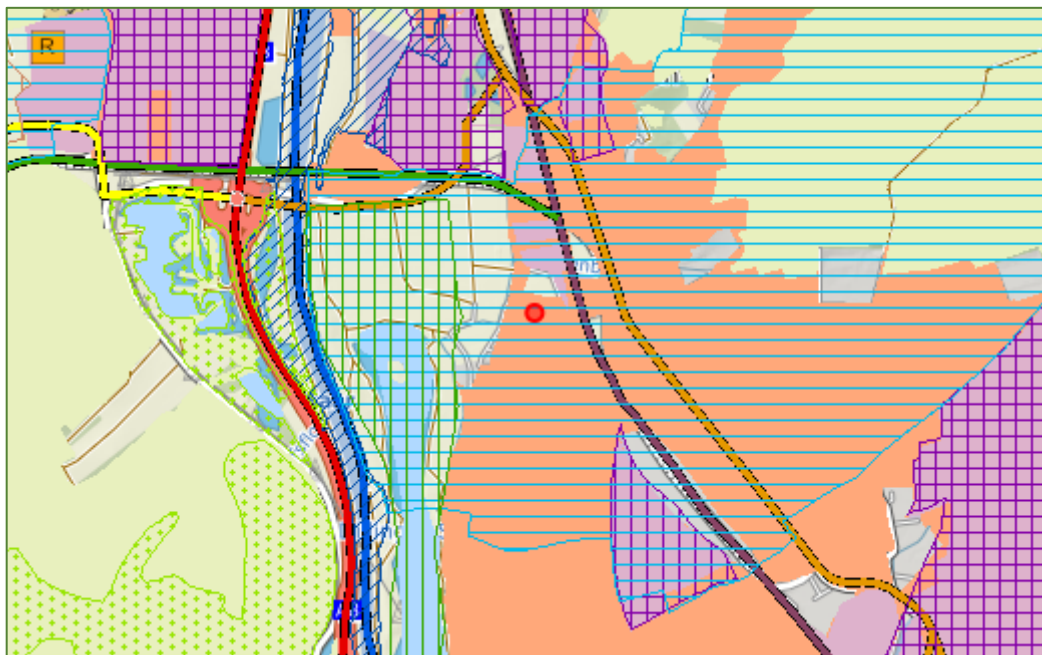


Abbildung 11: LEP Umwelt (Auszug)

Dies bedeutet, dass vor allem im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung des Wohnhauses entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzulegen und gegebenenfalls im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen sind.

Bei Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Ansonsten trifft der LEP Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen für das Gebiet.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen liegt das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Zudem sind Flächen mit „Altablagerungen“ gem. § 5 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet. Somit entspricht die geplante Ausweisung von Urbanen Gebieten und einem Gewerbegebiet nur in Teilen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert wird. Dieser wird im Zuge einer späteren Berichtigung, entsprechend der Festsetzung von Urbanen- und Gewerbegebieten, angepasst.

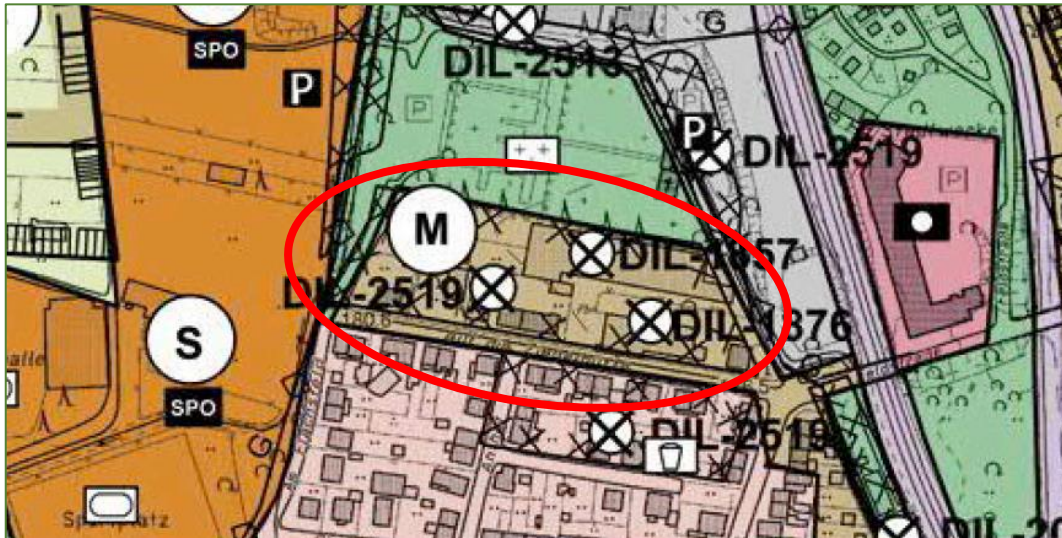


Abbildung 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

4.3.1 Altlasten

Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen mit den Kennziffern:

- DIL-2519 „Auf die Haienbach“
- DIL-1857 „Feldstraße 30, Klein u. Backes Industriebau“
- DIL-1876 „Feldstraße 32-34, Sargfabrik Maas & Kockler GmbH

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:

- durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
- eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die Erfassung aller drei oben aufgeführten Altstandorte erfolgte durch einen Gutachter (Ortsbegehung im Jahr 1998) und die Eintragung in das Altlastenkataster (Stand: 2000). Die meisten Gebäude wurden bereits vor der Erfassung errichtet und genießen Bestandsschutz. Für diese Bereiche besteht kein Handlungsbedarf und die Stadt Dillingen geht davon aus, dass hier eine Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ausreichend ist und die Durchführung der Maßnahmen künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann.

Die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte muss jedoch im Einzelfall durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG bestätigt werden oder die im Zuge dieses Gutachtens erfassten schädlichen Bodenveränderungen durch Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG beseitigt wurden. In diesem Falle ist ein Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG zu schließen. Hierzu wurde in den vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung zum „Bedingten Baurecht“ gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

4.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Im vorliegenden Fall liegt eine sogenannte „Gemengelage“ vor, da gewerbliche Nutzungen unmittelbar an Gebiete mit Wohnanteil angrenzen. Liegt eine Gemengelage vor, können die Immissionsrichtwerte für Gebiete in denen Wohnnutzung vorkommt, auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Hierbei dürfen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete allerdings nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall sollen für die Gebiete, in denen Bereits Wohnen vorhanden ist, allerdings Urbane Gebiete ausgewiesen werden, die gemäß der TA Lärm bereits höhere Immissionsrichtwerte als Kern-, Dorf- und Mischgebiete haben.

Zudem darf ein Bebauungsplan keine neue Gemengelange planen und es darf keine Schlechterstellung von Bestandsgewerbe hervorgerufen werden. Neue Nutzungen müssen sich dem Bestand unterordnen und neue Wohnbebauung muss die Belange der Gewerbebetriebe berücksichtigen. Dabei ist auch die Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbes zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender Nutzungen und die planungsrechtliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung. Eine neue Gemengelage wird nicht geschaffen.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)

hier: MU1 und MU2

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen

Gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

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

Nicht zulässige Nutzungen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.v.m § 1 Abs. 9 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Im MU2 ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO ein Anteil der Geschossfläche von mindestens 50% für gewerbliche Nutzung zu verwenden.

5.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen der Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietsarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiete verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur“ vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Das vorliegende Gewerbegebiet soll unter Berücksichtigung seiner Auswirkungen auf die Ortslage vom Stadtteil Pachten in erster Linie der Sicherung des Betriebes der Firma Glas Leuchte GmbH dienen.

Urbane Gebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Die 2017 neu eingeführte Gebietskategorie unterscheidet sich von Gewerbe- und Mischgebieten darin, dass sie eine flexiblere Nutzungsmischung bei einer hohen zulässigen Flächenausnutzung möglich macht, ohne die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verletzen. Daher besteht durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes die Möglichkeit ein modernes, vielseitiges Quartier im Bereich „Auf die

Ziegelhütte“ zu entwickeln. Aus städtebaulichen Gründen werden unverträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebietes für Grundwasserschutz werden Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 10 m

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes in der Feldstraße 32, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Im Urbanen Gebiet MU2 wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 7m

Die Gebäudehöhen im MU2 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straße „Auf die Ziegelhütte“, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ

einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich im vorliegenden Fall an den Bestandsgebäuden.

5.2.2 Grundflächenzahl

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 1,0 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Urbanen Gebieten im MU1 auf 0,6 und im und MU2 auf 0,65 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

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

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen im Urbanen Gebiet MU2 bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

Erklärung / Begründung

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

Im Plangebiet wird im Urbanen Gebiet MU1 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Wert liegt entsprechend des Grundsatzes einer flächensparenden und bodenschonenden Entwicklung leicht unter den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Im MU2 wird eine GRZ von 0,65 mit Überschreitung bis zu 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, festgesetzt. Die Überschreitung wird im vorliegenden Fall als städtebaulich verträglich angesehen, da die Flächen auch im Bestand bereits vollständig bebaut sind.

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt und damit ein Wert, der über dem o.g. Orientierungswert der Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im Plangebiet gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.

- Die räumliche Situation des Grundstücks erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 1,0 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung und die Sicherung des vorhandenen Bestands.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Urbanen Gebiet MU1 auf II Vollgeschosse festgesetzt

Erklärung / Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

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

Die Festsetzung auf II Vollgeschosse verfolgt die gleichen Zielvorstellungen wie die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (siehe unten), nämlich die bestmögliche höhenmäßige Einbindung in die umgebenden baulichen Strukturen und orientiert sich im vorliegenden Fall an den bestehenden Gebäuden.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet und im Urbanen Gebiet MU2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m und eine Abweichung von den Abstandsflächen gemäß LBO ist zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU1 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Im vorliegenden Fall wird die abweichende Bauweise im MU2 und im GE, in Anlehnung an die Bauweise der Bestandsgebäude, festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die Abweichung von den Abstandsflächen gemäß LBO wird aufgrund der Bestandssituation zugelassen.

Im MU1 wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur eine offene Bauweise festgesetzt.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da zusammenhängende Freiflächen ebenfalls klar definiert werden und eine übermäßige innere Erschließung der Grundstücke entfällt.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich im vorliegenden Fall an der vorhandenen Baustruktur.

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximale Wohnungsanzahl pro Wohngebäude für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 auf eine Wohnung je vollendete 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird die städtebauliche Dichte gesteuert. Eine Begrenzung der Wohneinheiten führt zudem zu einer Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf ein der jeweiligen Erschließungsstraße entsprechendes Maß.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits vollständig über die Feldstraße, die Straße „Auf die Ziegelhütte“ und die Straße „Am Flachsfield“ erschlossen.

Die Feldstraße stellt die Anbindung an die Merziger Straße (L174) sicher, welche wiederum den Anschluss an die Autobahn A8 herstellt.

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

ÖPNV

Eine direkte Anbindung an den ÖPNV besteht nicht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dillingen Berliner Straße“ befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der östlich gelegenen Bahngleise in etwa 400m Entfernung in der Merziger Straße.

Der Dillinger Hauptbahnhof befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,1 km zum Plangebiet.

Fußläufige Anbindung

Die fußläufige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt entlang der vorhandenen Straßen, überwiegend über separate Fußwege.

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, §14 Abs. 1 S. 3 BauNVO i.V.m §23 Abs. 5 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes, Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sichergestellt und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgeklärt. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer gewährleistet.

5.7.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Stadtwerke Dillingen/Saar GmbH ist für die Versorgung innerhalb des Plangebietes zuständig. Da das Gebiet bereits erschlossen ist, ist die Versorgung des Planungsgebietes mit diesen Medien problemlos möglich. Es sind im Zuge der Bauarbeiten lediglich Änderungen im Bereich des Hausanschlusses erforderlich.

5.7.3 Abwasserentsorgung

Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Dillingen/Saar. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes soll über das vorhandene Mischsystem entwässert werden.

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden Eingriffe in einen bisher un bebauten 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 grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

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

Festsetzung

P1: Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrhein Graben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffli ger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffli ger 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*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

So trägt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei. Diese bieten gleichzeitig durch Pflanzung heimischer Gehölze neuen Lebensraum für synanthrope Arten der Fauna.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Heimische, standortgerechte Gehölze stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 BEDINGTES BAURECHT NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen mit den Kennziffern DIL-2519 „Auf die Haienbach“, DIL-1857 „Feldstraße 30, Klein u. Backes Industriebau“ und DIL-1876 „Feldstraße 32-34, Sargfabrik Maas & Kockler GmbH. Für die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte gelten folgende Bestimmungen:

- Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch einen Sachverständigen, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist, nachzuweisen. Im Bereich der Ablagerung sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB demnach erst zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist, der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt wurde, oder eine mit LUA abgestimmte Bodensanierungsmaßnahme erfolgreich stattgefunden hat.

- Ein entsprechendes Sachverständigengutachten ist dem LUA vorzulegen. Das LUA erteilt als zuständige untere Bodenschutzbehörde die Freigabe, sofern die v.g. Voraussetzungen hierfür erfüllt wurden.
- Eventuelle Tiefbaumaßnahmen im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de), zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Entsprechende Sachverständigengutachten sind der Behörde unaufgefordert vorzulegen.
- Die im Zuge von Gutachten erfassten schädlichen Bodenveränderungen müssen durch Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG beseitigt werden. In diesem Falle ist ein Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG zu schließen.

5.10 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

5.10.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen mit den Kennziffern:

- DIL-2519 „Auf die Haienbach“
- DIL-1857 „Feldstraße 30, Klein u. Backes Industriebau“
- DIL-1876 „Feldstraße 32-34, Sargfabrik Maas & Kockler GmbH

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

5.11 HINWEISE

5.11.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

5.11.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.11.3 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.11.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5.11.5 Angrenzende Bahnlinie

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist im Rahmen einer späteren Bebauung des Plangebietes eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit des Bahnbetriebes dauerhaft zu gewährleisten. Diese hat die DB AG, DB Immobilien, Region Südwest in einem Schreiben vom 19.01.2023 detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert.

Schreiben vom 19.01.2023

„Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9c „Auf der Ziegelhütte“, gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ca. 45 m links der Bahnlinie Saarbrücken - Karthaus (Str. Nr. 3230), von km 28,0 - 28,1

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Frau Morreale,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes.

Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung der Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine grundsätzlichen Einwände.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebsanlagen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

DB Netz AG

1.NA-SW-N-SBR-IE

Herrn Patrick Glocker

Leiter Arbeitsgebiet Energieanlagen u. Maschinentechnik

Am Hauptbahnhof 4-12

66111 Saarbrücken

Tel. 0175-2236123

E-Mail: Patrick.Glocker@.deutschebahn.com

einzureichen.

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius (Baustelleneinrichtungsplan) vorzulegen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vor- zusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Wir bitten um Übernahme unserer Hinweise in die Textlichen Festsetzungen sowie um Beteiligung im weiteren Verlauf des Verfahrens. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung

für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“

5.11.6 Lärmschutz

Potentielle Bauherrn haben selbst für ausreichenden Lärmschutz (Einhaltung der Din 4109) zu sorgen. Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund der BAB 8 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.

5.11.7 Telekommunikationslinien der Vodafone Deutschland GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, bei objektkonkreten Bauvorhaben ist eine Abstimmung erforderlich.

5.11.8 Denkmalschutz

Wenig südlich des Planungsgebietes, dicht südwestlich der Straßenecke Feldstraße - Auf die Ziegelhütte wurden 1953 mehrere bronzene Ringe aus der späten Hallstattzeit gefunden. Die exakte Fundstelle ist nicht bekannt, auch nicht der zugehörige Befund. Es handelt sich sehr wahrscheinlich um Grabbeigaben, wahrscheinlich aus Hügelgräbern. Die zu vermutenden Hügel waren durch die intensive Nutzung der Saaraue bereits eingeebnet. Hügelgräberfelder der späten Hallstattzeit haben meist eine größere Flächenausdehnung. Sie bestehen in der Regel aus mehreren Hügeln, die oft locker verstreut im Gelände lagen und die in der Regel mehrere Gräber enthielten. Es ist also wahrscheinlich, dass einst Grabhügel im Planungsgebiet lagen. Dass sich davon noch etwas im Untergrund erhalten hat, ist trotz der intensiven Nutzung des Geländes durchaus möglich (z.B. unter der antiken Oberfläche eingetiefte Gräber, Reste von Hügelfassungen wie Gräbchen oder Steinsetzungen).

Deshalb sind Erdeingriffe im Planungsgebiet genehmigungspflichtig gem. § 8 Abs. 2 SDSchG, bzw. ist vorab Einvernehmen über die Durchführung von Erdarbeiten im Planungsgebiet mit dem Landesdenkmalamt herzustellen. Kostentragung gem. § 16 Abs. 5 SDSchG.

Belange der Baudenkmalpflege sind aktuell nicht betroffen, doch befindet sich möglicherweise eine Anlage der Westbefestigung im Planungsgebiet. Aktuell ist deren baulicher Zustand wegen starkem Bewuchs und Übererdungen nicht auf Denkmalwürdigkeit überprüfbar. Falls bei künftigen Bauarbeiten ein solcher Bunker freigelegt werden, sollte ist das Landesdenkmalamt zu informieren, um deren Denkmalwert zu überprüfen.

6 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Dillingen als Planungsträger bei der Änderung Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt Dillingen ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Feldstraße und den Straßen „Auf die Ziegelhütte“ und „Am Flachsfield“. Die Festsetzungen von Urbanen Gebieten und einem Gewerbegebiet orientiert sich hierbei am Charakter der bereits vorhandenen Nutzungen. Durch die Ausweisung der Urbanen Gebiete können im Plangebiet verschiedene Nutzungsformen angesiedelt werden, ohne dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzt werden. Zudem kann so ein harmonischer und städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den Gewerbegebieten und dem Friedhof im Norden und den Wohngebieten im Süden des Plangebietes geschaffen werden. Somit ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Wie bereits in Kapitel 4.3.2 erwähnt, liegt im vorliegenden Fall eine sogenannte „Gemengelage“ vor, da gewerbliche Nutzungen unmittelbar an ein Gebiet mit Wohnanteil angrenzen. Es darf durch den Bebauungsplan keine neue Gemengelage geplant werden und es darf keine Schlechterstellung von Bestandsgewerbe hervorgerufen werden. Neue Nutzungen müssen sich dem Bestand unterordnen und neue Wohnbebauung muss die Belange der Gewerbebetriebe berücksichtigen. Dabei ist auch die Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbes zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender Nutzungen und die planungsrechtliche Steuerung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung. Eine neue Gemengelage wird nicht geschaffen.

Durch die bisherigen Nutzungen bestehen bereits entsprechende Lärmemissionen durch Anlieger und Besucherverkehr im Plangebiet. Es werden keine zusätzlichen erheblichen Lärmemissionen durch das Vorhaben erwartet.

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 werden bestehende Wohnhäuser durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten gesichert. Zudem wird durch die Festsetzungen eine Erweiterungsmöglichkeit der Wohnbebauung geschaffen.

Zudem führt die Erschließung des Plangebietes über die bereits bestehenden Straßen zu einer hohen Kosteneinsparung.

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.

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und es soll lediglich ein Rahmen gesetzt werden soll, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

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 § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Spannungsfeld zwischen Gewerbe und Wohnen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu größeren Teilen versiegelt, sei es durch Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen oder Wohngebäude. Die restlichen Flächen sind vorwiegend anthropogen geprägte Gartenflächen sowie Straßenbegleitgrün mit einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Einzelbäume). Somit ergeben sich für das Plangebiet durch die vorgesehene Erweiterung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 qm nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden

Fall in Anspruch genommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 1,3 ha, für die damit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

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

Artenschutzprüfung ASP

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits beschrieben, ist das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. Unversiegelte Flächen sind lediglich innerhalb der Gartenflächen und teilweise am Straßenrand zu finden. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich Bereiche die anthropogen überprägt sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Wie bereits oben aufgeführt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu

betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundene Arten wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses beispielsweise durch Befahren kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säugetiere** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.7.3) ausgeschlossen werden.

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.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

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

Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten. Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist durch die umliegenden Straßen gewährleistet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu befürchten.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann.

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplanes

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Spannungsfeld zwischen Gewerbe und Wohnen
- Der bestehenden Gebietscharakter wird gesichert.
- Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplans

Argumente, die gegen die Realisierung der Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 FAZIT

Die Stadt Dillingen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt.

Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Dillingen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 9c „Auf die Ziegelhütte“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 25.05.2023

ARGUS CONCEPT GmbH

M.Sc. Sara Morreale

7 ANHANG

7.1 QUELLENVERZEICHNIS GRÜNORDNUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 01.04.2020).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template GDZ&WMC=3023 (Stand: 07.06.2022)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Geologische Karte des Saarlandes: [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=32134&calltype=category&callId=Geologie_mbwms321341&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fgeowissenschaften%2Fbergbau-und-geologie.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=32134&calltype=category&callId=Geologie_mbwms321341&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fgeowissenschaften%2Fbergbau-und-geologie.html) (Stand: 07.06.2022)
- (10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=38472&calltype=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&calltype=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html) (Stand: 07.06.2022)
- (11) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebietskataster: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template GDZ&WMC=2988 (Stand: 07.06.2022)
- (12) GODET, J.-D. (2007): Bäume und Sträucher.
- (13) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (16) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (17) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (18) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (19) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (20) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes

- (21) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (22) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (23) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengekarte des Saarlandes.
- (24) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (25) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.