

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Stadt Dillingen/Saar

### 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 21 a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“

Verfahrensstand: Satzung

Diese Begründung gehört zu dem am  
08.10.2020 vom Stadtrat als Satzung  
beschlossenen Bebauungsplan.  
Dillingen/Saar, den 09.10.2020

(Franz-Josef Berg)  
Bürgermeister



## 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“

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](mailto:info@argusconcept.com)

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

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **08.10.2020**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Errichtung einer modernen Familienwohnhauses	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
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 Kultur- und Sachgüter	7
3.4.7 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
<u>4</u> <u>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)	8
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 Geplantes Wasserschutzgebiet	10
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1 Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)	10
5.2 Mass der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl	11
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	12
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	13
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	14
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	14
5.5 Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	14
5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5.7 Verkehr	15
5.7.1 Verkehrliche Konzeption	15
5.7.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	16
5.8 Ver- und Entsorgung	16

5.8.1	Allgemeine Konzeption	16
5.8.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	16
5.8.3	Abwasserentsorgung	16
5.9	Grün- und Landschaftsplanung	16
5.9.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	17
5.10	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	18
5.10.1	Örtliche Bauvorschriften der Stadt Dillingen	18
5.11	Hinweise	18
5.11.1	Denkmalschutz	18
5.11.2	Baumpflanzungen	19
5.11.1	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	19
5.11.2	Artenschutz	19
5.11.3	Einhaltung der Grenzabstände	19
5.11.4	Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	19
5.11.5	Geplantes Wasserschutzgebiet	19
5.11.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	20
<b>6</b>	<b>ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	20
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	20
6.1.1	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	21
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	21
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	22
6.1.5	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	28
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	29
6.1.7	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
<b>7</b>	<b>ANHANG</b>	<b>30</b>

7.1	BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET – ARTENLISTEN (STAND OKTOBER 2019)	30
7.2	QUELLENVERZEICHNIS GRÜNORDNUNG	33



## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Dillingen hat am 29.04.2020 den Beschluss zur 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ gefasst.

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

Mit der 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ verfolgt die Stadt Dillingen folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Errichtung einer modernen Familienwohnhauses

Das Plangebiet liegt in Mitten eines Wohngebietes und wird derzeit von einer Wiesenfläche, Gehölzen und Gebüsch eigenommen.



Abbildung 1 und 2: Bestehende Wiesen und Gehölzfläche

Um das Innenentwicklungspotenzial dieser Fläche zu nutzen und auf die hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum zu antworten, beabsichtigt die Stadt Dillingen die Errichtung eines modernen Familienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich des Plangebiets jedoch Festsetzungen vor, die nicht mit Ansprüchen des Vorhabens vereint werden können und z.T. auch heute nicht mehr zeitgemäß sind. Um dieses zu realisieren, sind Änderungen wie die Erweiterung des Baufensters und die Erhöhung der Grundflächenzahl, der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage und der Zahl der Wohneinheiten notwendig. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Dillingen, die 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 21 a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die 5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ 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 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich, wie beschrieben, um einen von einer Wiesen- und Gehölzfläche eingenommenen Bereich mit einer Größe 0,09 ha.

Die Teiländerung dient, wie beschrieben, der Innenentwicklung durch Errichtung eines neuen Wohnhauses. Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 zu ändern. Der Stadtrat Dillingen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ 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. 0,09 ha große Plangebiet liegt in Mitten des bestehenden Wohngebietes „Pachtener Heide“, welches sich im nord-östlichen Teil des Stadtteils Pachten befindet. Die Fläche ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einem Niveau von etwa 230 bis 235 m über NHN.

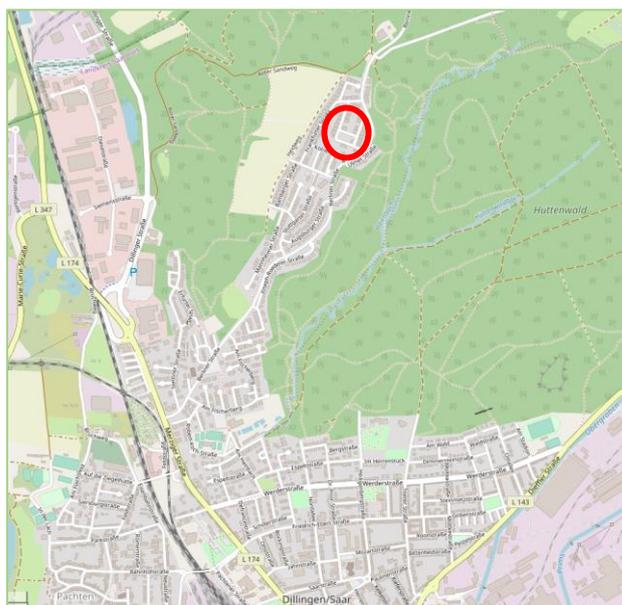


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Folgende Flurstücke der Gemarkung Pachten, Flur 2, sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- 140/44
- 140/45

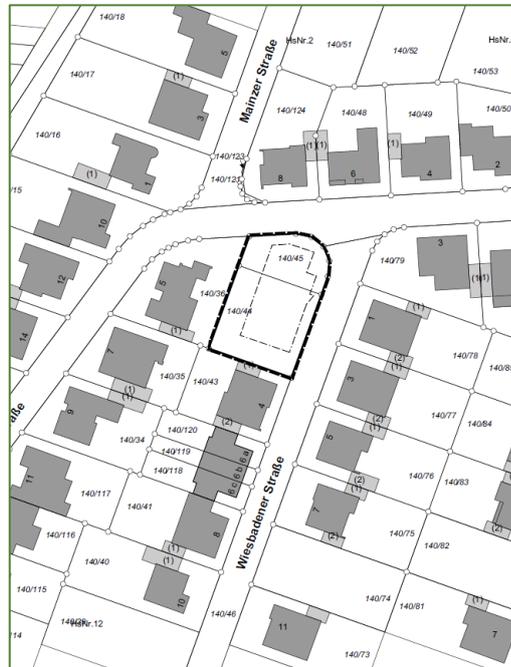


Abbildung 4: Geltungsbereich Bebauungsplan

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

- Im Norden: durch die Frankfurter Straße
- Im Osten: durch die Wiesbadener Straße
- Im Süden: durch die angrenzende Garage und den Garten der Wohnbebauung der „Wiesbadener Straße 4“
- Im Westen: durch den angrenzenden Garten des Wohngebäudes „Frankfurter Straße 5“

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Gegenwärtig wird das Plangebiet noch durch eine Wiesenfläche und Gehölze geprägt.



Abbildung 5: Wiesenfläche östlich der Reihenhäuser

Die Umgebungsnutzung des Planungsgebietes setzt sich ausschließlich aus Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten zusammen.

### 3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

#### 3.4.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit der „Dieffler Terrassenplatten“ (197.33), die als Teil des „Saarlouis-Dillinger Beckens“ (197.3) zur Naturräumlichen Haupteinheit des „Mittleren Saartals“ (197) gehört. Die „Dieffler Terrassenplatten“ stellen sich als „vom Litemont beherrschte, ziemlich ebene und größtenteils bewaldete Terrassenplatten, die durch tiefeingeschnittene Kastentäler und Schluchten längs- und quergliedert sind und steil zum Saar-Prims-Tal abfallen“, dar (H. SCHNEIDER, 1972). Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Abschnitt der genannten Naturräumlichen Einheit. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines bereits größtenteils bebauten Wohngebietes ist davon auszugehen, dass das Relief innerhalb des Plangebietes bereits anthropogen verändert ist. Die Fläche ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einem Niveau von etwa 230 bis 235 m über NHN.

#### 3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1 : 50.000) sowie der TK100 des Geo-Portal Saarland (Geologie des Saarlandes) befindet sich das Plangebiet ausschließlich innerhalb von Ablagerungen des Mittleren Buntsandstein, die im Umfeld des Plangebietes von quartären Ablagerungen (hier des Pleistozän: Terrassenbildungen) überlagert sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungslage des Dillinger Stadtteiles Pachten, das Umfeld ist aktuell bereits durch Wohngebäude sowie Erschließungsstraßen überbaut. Infolge der unmittelbar angrenzenden Bebauung ist auch innerhalb des Plangebietes mit einer Veränderung der Böden in Form von Bodenabtrag oder auch Bodenauftrag zu rechnen. Meist erfolgt im Zuge von Baumaßnahmen das Einbringen allochthoner Bodenmassen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Böden im Plangebiet anthropogen beeinträchtigt und in ihrem natürlichen Aufbau und Eigenschaften verändert sind. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der Siedlungsflächen von Pachten trifft die Bodenübersichtskarte des Saarlandes BÜK 100 (Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Umweltkartendienst im Internet) für das Plangebiet keine Aussage zu den hier vorkommenden Bodentypen.

#### 3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstliegende Oberflächengewässer ist der Haienbach, der in einer Entfernung von ca. 320 m östlich

verläuft. Aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet und vorgelagerter weiterer Siedlungsflächen können Auswirkungen auf das Fließgewässer durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt die Fläche innerhalb des Hauptgrundwasserleiters mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau und damit innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen. Entsprechend setzt der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, hier ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz fest (siehe 4.1.2). Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „WSG Haienbachtal (Dillingen)“ (siehe 3.4.7).

Insgesamt kommt dem Untergrund im Plangebiet im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung zu. Nach Verordnung festgesetzt Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld aktuell nicht ausgewiesen. 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 eher gering.

#### **3.4.4 Klima und Lufthygiene**

Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch aufgrund seiner Lage und Nutzung sowie der geringen absoluten Flächengröße keinerlei klimaökologisch relevante Funktionen.

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich mit geringen Vorbelastungen hinsichtlich der Immissionsituation durch Abgase aus den Verkehrsströmen durch Anwohner und Besucher innerhalb des Wohngebietes zu rechnen. Lärmquellen befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes, nennenswerte Vorbelastungen durch Abgasemissionen sind im Plangebiet ebenfalls nicht gegeben.

#### **3.4.5 Arten und Biotope**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2019 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Das Plangebiet ist derzeit noch weitgehend unbebaut. Das Plangebiet selbst stellt sich aktuell als verbrachte Fläche mit Gebüsch, ruderalisierter Wiesenfläche sowie einer nach der Entfernung von Bäumen von ruderalen Hochstauden und Gehölzjungwuchs eingenommenen Fläche dar. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und typisch ausgebildete Gartenbereiche geprägt. Die Bestandsaufnahme dient als Grundlage zur landschaftsökologischen Bewertung des Plangebietes und gibt eine Übersicht über die Biotoptypen im unmittelbaren Umfeld der Planung, deren Häufigkeit und Verteilung. Die Artenlisten der Biotoptypen befinden sich im Anhang der Begründung.

Nachfolgend werden die im Plangebiet erfassten Biotoptypen beschrieben. Die Differenzierung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben. Die Verbreitung der Biotoptypen bzw. Erfassungseinheiten im Raum ist dem Biotoptypenplan zu entnehmen.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von einem Gebüsch (**1.8.3 Salweiden-Eichen-Kiefern-Gebüsch**) eingenommen, das hauptsächlich von einer bereits älteren mehrstämmigen Sal-Weide (*Salix caprea*) sowie mehreren noch jüngeren Trauben-Eichen (*Quercus*

petraea) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) aufgebaut wird. Während die Sal-Weide jeweils Stammdurchmesser von etwa 30 cm besitzt, erreichen die Eichen sowie die Kiefern maximal etwa 15 bis 20 cm Stammdurchmesser, sind meist jedoch jünger. Neben den genannten Arten sind innerhalb des Gebüsches weitere heimische Baum – und Straucharten (Hasel, Buche, Trauben-Eiche, Kornelkirsche, Vogel-Kirsche, daneben jedoch auch einzelne nicht-heimische Ziergehölze (Kirschlorbeer, Wacholder, Zuchtform Schneeball) zu finden (siehe Artenliste). Die Gehölzfläche, die etwa 435 m<sup>2</sup> einnimmt, ist relativ dicht ausgebildet, Unterwuchs beschränkt sich überwiegend auf lichtere Flächen sowie die Randbereiche und wird von typischen Arten wie Knoblauchsrauke oder Schöllkraut sowie einem hohen Anteil an Jungwuchs der vorhandenen Gehölze aufgebaut. Die Gehölzfläche ist deutlich anthropogen beeinflusst, es sind Störeinflüsse wie die Ablage von Grünschnitt und Gartenabfällen gegeben. Die Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund ihrer Ausprägung sowie des hohen anthropogenen Störeinflusses maximal durchschnittlich. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße sowie des auch im Umfeld der Fläche gegebenen hohen anthropogenen Störeinflusses durch angrenzende Garten- und Straßenflächen ist die Fläche lediglich für störungstolerante Arten potenzieller Lebensraum.



Abbildung 6 und 7: Salweiden-Eichen-Kiefern-Gebüsch (1.8.3.) mit Ruderaler Wiesenfläche (2.2.14.2) im Bildvordergrund (Abb. links) sowie Ruderale Gehölzjungwuchsfläche (1.6; rechte Abb.) (ARGUS CONCEPT)

Nach Norden schließt eine Fläche an, in der gemäß Luftbildern ein bis zwei größere Bäume standen. Inzwischen ist dieser etwa 300 m<sup>2</sup> große Bereich, der im Übergang zum Straßenraum und einer angrenzenden Gartenfläche anthropogen beeinflusst ist, allerdings dominiert durch Gehölzjungwuchs und ruderale Hochstauden (**1.6 Ruderale Gehölzjungwuchsfläche**). An Gehölzen sind hier meist Arten des benachbarten Gebüsches zu finden, zu denen sich jedoch auch Pionierarten wie Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*), Balsam-Pappel (*Populus balsamifera*) angesiedelt haben. Des Weiteren sind hier Arten der umliegenden Gärten wie Feuerdorn (*Pyracantha spec.*) oder Spiersträucher (*Spiraea spec.*) sowie in einem Teilbereich inzwischen auch der Japan-Knöterich (*Reynoutria japonica*) zu finden. Abschnittsweise verdichten Brombeeren (*Rubus fruticosus*) diesen Biotoptyp. Aufgrund seiner Randlage ist der Störeinfluss durch den Menschen innerhalb dieses Biototyps vor allem im Übergangsbereich zum angrenzenden Straßenraum (Frankfurter Straße, Wiesbadener Straße) relativ hoch, so dass die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz auch vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung des Biototyps eher gering ist.

Neben diesen von Gehölzen und Hochstauden geprägten Biototypen werden die östlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes auf einer Fläche von etwa 125 m<sup>2</sup> von einer **Ruderalen Wiese (2.2.14.2)** eingenommen, innerhalb der typische Wiesenarten sowie Ruderalarten zu finden sind. Die Wiesenfläche ist unterdurchschnittlich ausgebildet,

der anthropogene Einfluss durch den Menschen ist auch innerhalb dieses Biotoptyps relativ hoch. Die ökologische Bedeutung dieser Wiesenfläche ist gering, für den Arten- und Biotopschutz ist die Fläche nur für wenige Arten als Lebensraum attraktiv.

Insgesamt besitzen die teils stark anthropogen überformten und unterdurchschnittlich ausgeprägten Biotoptypen des Geltungsbereiches aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsflächen und des damit verbundenen hohen anthropogenen Störeinflusses nur eine vernachlässigbar geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Einzig das Salweiden-Eichen-Kiefern-Gebüsch ist im Siedlungsraum als Rückzugsraum für Arten der Avi- und möglicherweise auch Fledermausfauna im Vergleich zu den übrigen Biotoptypen des Plangebietes mit höherer, d.h. insgesamt mittlerer Bedeutung zu bewerten.

#### **3.4.6 Kultur- und Sachgüter**

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet ist geprägt durch die Lage innerhalb von Siedlungsflächen des Dillinger Stadtteiles Pachten. Bebaute Flächen, die abschnittsweise durch Grünflächen (Rasen, Gärten) mit gestalterischen Pflanzungen unterbrochen sind charakterisieren diesen Raum.

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt.

#### **3.4.7 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 (LSG) L 3.04.17 „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis - im Bereich der Stadt Dillingen“, das ca. 320 m östlich des Geltungsbereiches liegt. Auswirkungen des Planvorhabens auf das LSG sind aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes sowie zwischen Schutzgebiet und Plangebiet liegender 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, unter anderem ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) fest. Details siehe Kapitel 4.1.2.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf von 2009) trifft für das Plangebiet lediglich in Karte 1 „Schutzgebiete“ Aussagen für das Plangebiet, demnach innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes „WSG Haienbachtal (Dillingen)“ und hier innerhalb der Schutzzone III liegt.

## **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 lediglich eine Teiländerung, an der durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche vorgenommen 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 unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“*

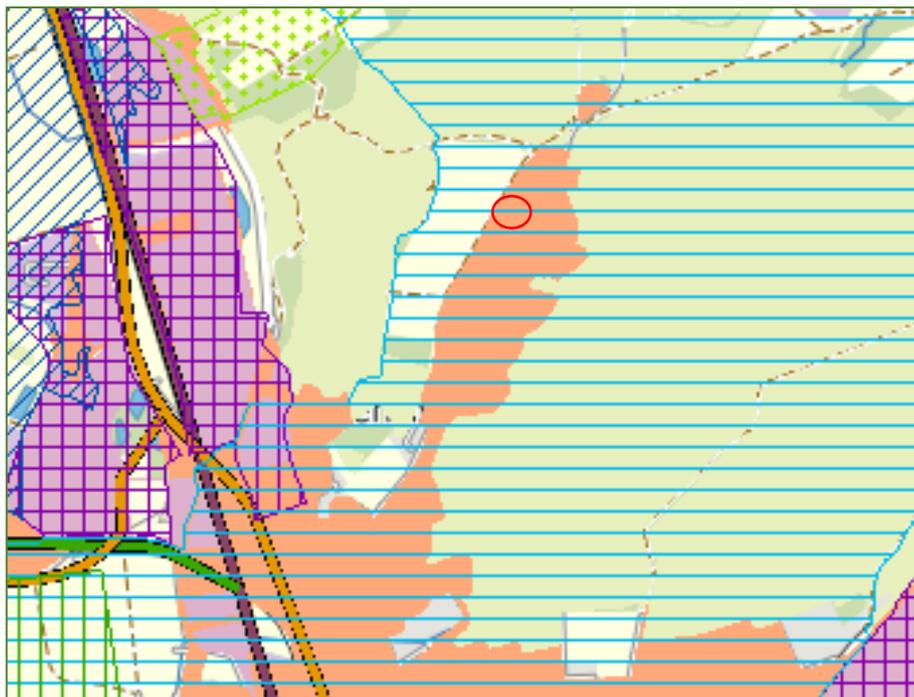


Abbildung 8: LEP Umwelt (Auszug)

Dies bedeutet, dass vor allem im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der Gewerbenutzung 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.

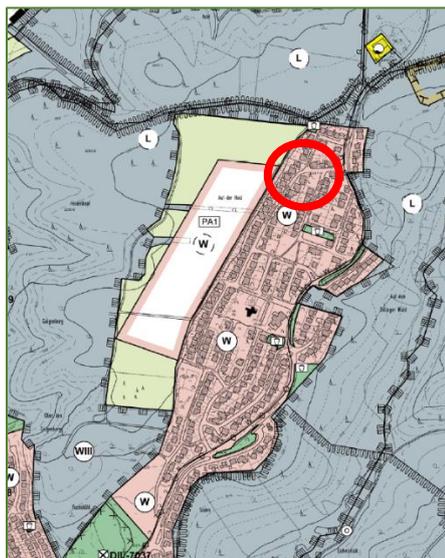


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden 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. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt:

##### 4.3.1 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Haienbachtal (Dillingen)“.

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)

##### **Festsetzung**

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

##### **Zulässige Arten von Nutzungen**

(§ 3 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude

##### **Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen**

Gem. § 8 Abs. 3 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.

Ein Reines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, allerdings sind hier in geringem Umfang auch weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig.

Der festgesetzte Nutzungskatalog dient der Errichtung eines neuen Wohnhauses und wird daher auf die Wohnnutzung beschränkt. Ausnahmsweise werden zudem die ergänzenden Nutzungen von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

## 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 Grundflächenzahl

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Reinen Wohngebiet wird auf 0,6 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 o.g. Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 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 Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO genannte Obergrenzen der GRZ von 0,4 überschritten.

Wenn nichts anderes festgesetzt wird, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) maximal bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Im vorliegenden Fall mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 würde dies rechnerisch eine zulässige Grundfläche von 807 m<sup>2</sup> bedeuten. Hierbei greift jedoch die Regelung der Kappungsgrenze, die eine maximale Obergrenze der GRZ von 0,8 vorschreibt. Somit wird im Plangebiet eine zulässige Überschreitung nur bis zu einer Grundfläche von 718 m<sup>2</sup> erlaubt.

Mit der Überschreitung der Obergrenze der GRZ macht der Bebauungsplan von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch, wonach die Obergrenzen überschritten werden dürfen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Im vorliegenden Fall möchte man im Sinne des angemessenen Umgangs mit Grund und Boden im Plangebiet größere Dichtewerte erreichen. Zudem machen der Parkdruck und die verkehrliche Situation in den angrenzenden Straßen es erforderlich, dass der Stellplatzbedarf vollständig auf den überplanten Grundstücken gedeckt werden muss. Dies ist angesichts der mittlerweile üblichen PKW-Zahlen je Haushalt nur durch den Bau ausreichend großer Stellplatzflächen möglich.

#### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

##### **Festsetzung**

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Reinen Wohngebiet auf zwingend 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 zwingend 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.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### **Festsetzung**

Im Reinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 9 m

Die Gebäudehöhe im WR wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Wiesbadener Straße, 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.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Reinen Wohngebiet eine kombinierte Festsetzung von Höhe baulicher Anlagen und maximaler Vollgeschosszahl (vgl. Kapitel 5.2.2).

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 und ersetzt die Festsetzung der Geschossflächenzahl des bestehenden Bebauungsplanes, da die durch ihn festgelegte Obergrenze von 0,8 ohnehin von der neu geplanten Bebauung überschritten wird

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

#### **Festsetzung**

Im Reinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen. Entsprechend der im Umfeld des Planungsgebietes überwiegend vorhandenen Baustruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

#### **Festsetzung**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

#### **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.

Durch den im Vergleich zum „alten“ Bebauungsplan geänderten Verlauf der Baugrenzen soll eine flexiblere, den heutigen Wohnansprüchen gerecht werdende Nutzbarkeit des Grundstücks erreicht werden.

### 5.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Die Hauptfirstrichtung ergibt sich aus der Planzeichnung. Bei Anordnung von erdgeschossigen Anbauten innerhalb der Baugrenzen sind Abweichungen von dieser generellen Festlegung zugelassen.

#### **Erklärung / Begründung**

Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage wird die Orientierung der Gebäude innerhalb des Baufeldes festgelegt. Dies dient wie die Anordnung der Baugrenzen

selber der Ortsgestaltung und der optisch harmonischen Eingliederung der Gebäude in ihre Umgebung.

## 5.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

### **Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximale Wohnungsanzahl pro Wohngebäude für das Reine Wohngebiet (WR) auf 6 Wohnungen 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.

Im bestehenden Bebauungsplan wird die Festsetzung von „überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen“ Flächen getroffen. Diese Festlegung ist jedoch grundstücksbezogen und nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr rechtskonform. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festlegung der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zurück gegriffen.

## 5.7 VERKEHR

### **5.7.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird einerseits von Norden her über die Frankfurter Straße, andererseits von Süden her über die Wiesbadener Straße erschlossen.

Die beiden Straßen münden in die Berliner Straße, welche wiederum zur Merziger Straße (L174) führt, über die die Stadtmitte von Dillingen, sowie die Autobahn A 8 erreicht werden kann.

#### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes sowohl westlich als auch südlich des geplanten Gebäudes in einem ausreichenden Umfang Stellplatzflächen vorgesehen.

#### **ÖPNV**

Die vom Planungsgebiet ausgehend nächstgelegene Bushaltestelle „Wiesbadener Straße“ befindet sich in der Berliner Straße in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet.

Hier verkehren die Buslinien 445 und 945, in Richtung Dillinger Bahnhof und Waldfriedhof, in regelmäßigen Abständen. Am Bahnhof in Dillingen kann auf die Bahnlinien RB70, RB71, RB77 und RE1 umgestiegen werden, welche eine regionale Anbindung an das Umland und eine überregionale Anbindung in Richtung Mannheim und Trier ermöglicht.

#### **Fußläufige Anbindung**

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

## 5.7.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5.8 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.8.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

### 5.8.2 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.

### 5.8.3 Abwasserentsorgung

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

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung gibt das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz folgende Empfehlungen:

*„Das Grundstück war noch nicht bebaut, ist jedoch von zwei Straßen und zwei Wohnhäusern umgeben. Eine Möglichkeit zur Ableitung des NW in ein Gewässer besteht nicht. Durch das Gefälle zur Wiesbadener Straße hin wäre eine Versickerung zwar möglich, ist aber zum Nachbargrundstück hin eher als ungeeignet anzusehen.*

*Wir empfehlen zur Einhaltung des § 49 a SWG die Errichtung einer Zisterne.“*

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit dem unbelasteten Niederschlagswasser zu gewährleisten, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan zu Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser aufgenommen.

## 5.9 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Da die Bauleitplanung und die hierdurch planerisch zulässige Versiegelung von Grund und Boden 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 grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

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

##### **Festsetzung**

##### **P1: Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher intensiv zu begrünen. Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der Stellplätze mindestens 3 Labbaumhochstämme sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Anlage eines auf Vlies verlegten, vegetationslosen „Schottergartens“ ist nicht zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 zu beachten. So haben die Baumstandorte die Mindestanforderungen der DIN 18920 zu erfüllen, d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm verlangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Weiterhin sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (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 planaoides*)  
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*)  
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*)

##### **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**

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. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von vorhandenen Grünstrukturen sollen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen neue Ersatzlebensräume schaffen, gleichzeitig möglichst zur attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung der neuen Bebauung dienen.

So trägt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Reinen Wohngebiet (P1) zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei. Diese bieten gleichzeitig durch Pflanzung heimischer Gehölze neuen Lebensraum für synanthrope Arten 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.

## 5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

### **5.10.1 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Dillingen**

siehe Satzung vom 30. Juni 1973

hier: örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Stadt Dillingen (Saar) für das Planungsgebiet der Pachtener Heide Nr. 21 A - nördlicher Teil -

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Stadt Dillingen werden für das Plangebiet übernommen. Sie liegen als Anlage der Begründung bei.

## 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.

#### **5.11.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bzw. aus artenschutzrechtlichen Gründen dem 01.11. und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

#### **5.11.2 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand) sind alle Baumfällungen im Vollwinter durchzuführen.

Potenzielle Quartierbäume werden vor der Fällung auf Höhlen, Spalten, Horste und Quartiere untersucht. Geeignete Baumhöhlen sind vor der Baumfällung durch einen faunistischen Gutachter mittels Endoskops auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren.

Da eine Störung oder ggf. Umsiedlung von überwinternden Fledermäusen nicht zulässig ist, sollen bereits im Spätsommer die potentiell geeigneten Sommerquartiere untersucht und nicht benutzte Quartiere nach der Überprüfung mittels geeigneter Maßnahmen verschlossen werden. Sind potentielle Winterquartiere betroffen, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen wie z.B. die Schaffung von Ersatzquartieren zu ergreifen.

#### **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 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

#### **5.11.5 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Haienbachtal (Dillingen)“. Somit ist hier die Errichtung von Erdwärmepumpenanlagen nicht genehmigungsfähig, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellt, welche nicht mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist.

Des Weiteren darf für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der

LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.

#### **5.11.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser**

Es wird auf §49 a des saarländischen Wassergesetzes verwiesen. Auf dem Grundstück sollte zur Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Zisterne geschaffen werden.

## **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 Bebauungsplanes Nr. 21 a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ 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. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ 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 es 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ ein Reines Wohngebiet festsetzt, in dem ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten errichtet werden soll, 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. Auch hier ist überwiegend nur eine reine Wohnbebauung anzutreffen und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anlage neuer Straßen innerhalb des Plangebietes ist nicht geplant. Die Erschließung des Plangebietes ist durch zwei bereits bestehende Straßen gesichert, sodass keine neuen

Belastungen entstehen werden. Es gibt hier nur einen geringen Quell- und Zielverkehr. Dieser wird auch nicht zu verkehrsbedingten Lärmbelastungen der angrenzenden Straßen führen.

#### **6.1.1 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 eines Familienwohnhauses mit sechs Wohnungen ermöglicht werden. Somit wird auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung reagiert und es insbesondere auch mehreren Familien ermöglicht sich in der neuen, modernen Bebauung anzusiedeln.

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

#### **6.1.2 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 Wohnhaus getroffen, die eine gestalterische Integration in die Umgebung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, ermöglichen.

Auch die Lage am Ende einer Häuserreihe ermöglicht es, eine Bebauung zu realisieren, die geringfügig von der vorherrschenden Einfamilienhausbebauung abweicht, ohne hierbei negative Auswirkungen auf die optische Kontinuität des Straßenzuges hervorzurufen.

#### **6.1.3 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 artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche überbaut, die für den Natur- und Landschaftsschutz eine eher geringe Bedeutung hat. Betroffen von der Umsetzung des Planvorhabens ist eine bisher unbebaute Brachfläche innerhalb eines Wohngebietes, die von anthropogen überformten Gebüsch- und Hochstauden- sowie Wiesenflächen eingenommen wird. Bezüglich der Naturgüter Wasser, Boden und Klima ist aufgrund der zu erwartenden Vorbelastungen 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 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,8 auf eine Begrenzung von Versiegelung ab. So kann der Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser begrenzt werden, denn innerhalb des Plangebietes bleibt ein Fünftel der Fläche unversiegelt, in dem die ökologischen Bodenfunktionen zumindest in ihrer aktuellen Ausprägung fortbestehen, eine Versickerung ist weiterhin möglich. Dieses verhältnismäßig hohe Maß an Versiegelung von bis zu 80 % wird in diesem Fall vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Böden im Plangebiet toleriert. 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 keine deutliche Erhöhung der Verkehrsströme und damit keine erhebliche Verschlechterung der Emissionssituation durch die Erschließung und Bebauung der Fläche zu erwarten. Wie oben bereits deutlich wird, hat das Plangebiet durch die innerörtliche Lage und damit verbundener Störungen durch den Menschen sowie der meist unterdurchschnittlichen Ausprägung der vorhandenen Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung. Auswirkungen auf den Arten und Lebensräume sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Biotopausstattung daher als nicht erheblich einzustufen. Sensible Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen sind hier im Vergleich zu störungstoleranten Arten im Nachteil. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass die randlichen Grundstücksflächen dauerhaft ohne Bebauung als Grünflächen erhalten bleiben. Störungstolerante Arten der Fauna finden hier potentiellen Ersatzlebensraum.

### **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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

#### **6.1.4 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 Artenschutzes 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 Schutzgebietsystem „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 in Kapitel 3.4.5 bereits dargelegt, stellt sich das Plangebiet derzeit als anthropogen beeinflusste Brachfläche dar. Die Biotoptypen unterliegen ausnahmslos einem mehr oder weniger deutlichen anthropogenen Einfluss und sind entsprechend ruderal ausgebildet. Dementsprechend sind die Biotoptypen meist unterdurchschnittlich ausgebildet, bieten keine arten- oder strukturreichen Lebensräume. Besondere Habitatstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich zunächst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Rodung und Bereitstellung der Fläche zur Anlage der Gebäude und Stellplätze zu nennen. Somit gehen die Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren. Sie werden innerhalb des Plangebietes durch Ersatzlebensräume (gestalterische Strauch- und Baumpflanzungen P1 im Reinen Wohngebiet) ersetzt.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben:

### **Säugetiere**

Bei den Säugetieren werden in o.g. Papier neben den Fledermäusen mit dem Biber (*Castor fiber*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) vier streng geschützte Arten als weitere artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des **Biber (Castor fiber)** im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die **Haselmaus (Muscardinus avellanarius)**, die grundsätzlich strukturreiche Laubwälder mit einer entsprechend ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum bevorzugt, findet im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitatbedingungen. Ein Vorkommen der Art kann sicher ausgeschlossen werden, ist hier damit nicht artenschutzrechtlich relevant.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der **Wildkatze (Felis sylvestris)**. Aufgrund der Lage des Plangebiet im Siedlungsbereich sowie der Biotopausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung kann ein Vorkommen der Wildkatze ausgeschlossen werden. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung kann aufgrund der fehlenden vorhabenbedingten Betroffenheit entfallen.

Das gleiche trifft für den **Luchs (Lynx lynx)** zu, der als Wald bewohnende Art im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.

#### **Fledermausfauna**

Infolge der Siedlungslage des Plangebietes befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. 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 Quartierbäume für die Fledermausfauna festgestellt werden. Baumhöhlen oder sonstige Quartiermöglichkeiten wie Spalten oder Rindenabplatzungen waren vom Boden aus nicht zu erkennen, können per se allerdings gerade an der älteren Salweide im zentralen Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist die Fällung der Gehölze durch einen faunistischen Gutachter zu begleiten. Im Falle des Vorkommens von Fledermäusen sind dann entsprechende Schutzmaßnahmen festzulegen, um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Gleichzeitig würden in diesem Fall durch Anbringung von Fledermauskästen beispielsweise am geplanten Gebäude Ersatzstrukturen geschaffen. Möglicherweise wird die Fläche derzeit von störungsunempfindlichen synanthropen Arten der Fledermausfauna als Nahrungsraum genutzt. Allerdings werden durch die die gestalterische Begrünung der neuen Bebauung Ersatzstrukturen geschaffen, die auch zukünftig Nahrungshabitate für synanthrope Fledermausarten bieten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 5.9) sind damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Fledermausfauna nicht zu erwarten.

#### **Avifauna**

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind inner-

halb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im Plangebiet und dessen Umfeld mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Eine Eignung des Plangebietes als Rastgebiet ist aufgrund der Siedlungslage nicht gegeben. Horste konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund des hier extrem hohen Störeinflusses nicht zu erwarten. Gleichzeitig sind für die das Plangebiet als Teillebensraum nutzenden Arten der Avifauna im Umfeld des Plangebietes höher wertige Lebensräume vorhanden. Zusätzlich werden durch die getroffenen Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes Ersatzlebensräume für störungstolerante Arten der Avifauna geschaffen.

Insgesamt können unter Berücksichtigung entsprechender Hinweise zum Rodungszeitpunkt und dem Fehlen streng geschützter Arten der Avifauna im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Herpetofauna**

Im Saarland werden in o.g. Papier des LUA drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) sowie acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

In den folgenden Tabellen sind die Habitatansprüche der im Rahmen des § 44 BNatSchG für das Saarland relevanten Arten der Herpetofauna angeführt.

Tabelle 4: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Amphibienarten

Artname	Habitate
<b>Geburtshelferkröte (<i>Alytes obstetricans</i>)</b>	Abgrabungen, Bergbaugebiete, Gewässernähe
<b>Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>)</b>	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald
<b>Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)</b>	Gewässernähe, Wald
<b>Kleiner Wasserfrosch (<i>Rana lessonae</i>)</b>	Gewässernähe, Wald
<b>Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)</b>	Abgrabungen, Sandgebiete, vegetationsarme Bereiche
<b>Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)</b>	fischfreie Stillgewässer, Feuchtgrünland und –brachen, Gewässernähe, Hecken und Gebüsche, Waldrand
<b>Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)</b>	Wald, Feuchtgrünland und -brachen
<b>Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)</b>	fischfreie Stillgewässer, Abgrabungen, Sandgebiete, Bergbaugebiete

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Tabelle 5: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Reptilienarten

Artname	Habitate
---------	----------

<b>Mauereidechse</b> <b>(Podarcis muralis)</b>	Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
<b>Zauneidechse</b> <b>(Coronella austriaca)</b>	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
<b>Schlingnatter</b> <b>Lacerta agilis</b>	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsche, Waldrand, Abgrabungen

Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten der Reptilien nicht zu erwarten, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

### Libellen

In o.g. Papier des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der **Zierlichen Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)**, der **Grünen Flussjungfer (Ophiogomphus cecilia)** und der **Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale)** ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Bäche und Wiesengräben gebunden sind.

Tabelle 6: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Libellenfauna

Artname	Habitate
<b>Zierliche Moosjungfer</b> <b>(Leucorrhinia caudalis)</b>	Teiche, Weiher
<b>Grüne Flussjungfer</b> <b>(Ophiogomphus cecilia)</b>	Bäche, Gräben, Flüsse
<b>Helm-Azurjungfer</b> <b>(Coenagrion mercuriale)</b>	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitate, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

### Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithos*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Brombeer-Perlmutterfalter (*Brenthis daphne*), Spätsommer-Würfelfalter (*Pyrgus crisi*) und Zweibrütiger Würfelfalter (*Pyrgus amicanus*), werden neun Nachtfalterarten wie Augsburger Bär (*Pericallia matronula*), Espen-Frühlingsspanner (*Epirranthis diversata*), Felshalden-Flechtenbärchen (*Setina roscida*), Gamander-Kleinbärchen (*Nola subchlamyda*), Genetzter Dostspanner (*Scopula tessellaria*), Mauer-Flechtbär (*Paidia rica*), Schwarzer Bär (*Arctia villica*), Totholz-Flechtenspanner (*Tephronia sepiaria*) und dem Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) als artenschutzrechtlich relevant betrachtet.

Tabelle 7: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Tag- und Nachtfalter

Artname	Habitate
<b>Thymian-Ameisenbläuling</b> <b>(Glaucopsyche arion (Maculinea arion))</b>	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume

<b>Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Glaucopsyche nausithous (Maculinea nau-sit-hous))</b>	Feucht- und Nassgrünland
<b>Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)</b>	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, ruderale Staudenfluren
<b>Brombeer-Perlmutterfalter (Brenthis daphne)</b>	Waldrand und Waldlichtungen
<b>Spätsommer-Würfelfalter (Pyrgus cirsi)</b>	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
<b>Zweibrütiger Würfelfalter (Pyrgus armoricanus)</b>	Halbtrockenrasen
<b>Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)</b>	Feucht- und Nassbrachen, ruderale Stauden-fluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
<b>Augsburger Bär (Pericallia matronula)</b>	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen, warme Säume
<b>Espen-Frühlingsspanner (Epirranthis diversata)</b>	Wald
<b>Felshalden-Flechtenbärchen (Setina roscida)</b>	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
<b>Gamander-Kleinbärchen (Nola subchlamydula)</b>	Halbtrockenrasen, warme Säume
<b>Genetzter Dostspanner (Scopula tessellaria)</b>	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
<b>Mauer-Flechtbär (Paidia rica)</b>	Felsen, Blockhalden, Mauern
<b>Schwarzer Bär (Arctia villica)</b>	Halbtrockenrasen, Waldrand und -lichtungen
<b>Totholz-Flechtenspanner (Tephronia sepiaria)</b>	Wald

Die genannten Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Futterpflanzen sowie der Störungsintensität im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Käfer

In Tabelle C der o.g. Unterlage des LUA sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Es handelt sich dabei um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), den Kurzschrüter (*Aesalus scarabaeoides*), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (*Meloe rugosus*) sowie um den Veränderlichen Edelscharrkäfer (*Gnorimus variabilis*). Mit Ausnahme des in blumenreichen Magerwiesen vorkommenden Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in Magerwiesen noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Tabelle 8: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten

Artnamen	Habitatsprüche
Großer Goldkäfer	Ältere Laubwälder
Kurzschrüter	
Veränderlicher Edelscharrkäfer	
Mattschwarzen Maiwurmkäfer	Blumenreiche Magerwiesen

**Fazit:**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

**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 vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten, da der zusätzlich entstehende Verkehr aufgrund der wenigen Wohneinheiten gering bleiben wird.

Zudem entfällt die Anlage einer neuen Erschließungsstraße, da das Gebiet bereits durch die bestehenden Straßen erschlossen ist.

### **6.1.6 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.

### **6.1.7 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 ABWÄGUNGSMATERIALS**

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

### **6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplanes**

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes ermöglicht die Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnraum durch die Errichtung eines modernen Wohnhauses.
- Der bestehende Bebauungsplan wird nur in geringfügigem Maß geändert und der bisherigen Festsetzungen zum Gebietscharakter bleiben bestehen.
- Der Aufwand zur Erschließung des Planungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.

### **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, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a „Pachtener Heide – Nördlicher Teil“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 08.10.2020

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

M.Sc. Sara Morreale

## 7 ANHANG

### 7.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN IM PLANGEBIET – ARTENLISTEN (STAND OKTOBER 2019)

Tabelle 1: Ruderale Gehölzungwuchsfläche (1.6)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris (tenuis)</i>	Rotes Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hieracium sabaudum</i>	Savoyer Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze
<i>Origanum vulgare</i>	Dost
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Populus balsamifera</i>	Balsampappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeer-Kirsche
<i>Pyracantha spec.</i>	Feuerdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Reynoutria japonica</i>	Japan-Knöterich
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

<b>Sedum acre</b>	Scharfer Mauerpfeffer
<b>Solanum nigrum</b>	Schwarzer Nachtschatten
<b>Solidago canadensis</b>	Kanadische Goldrute
<b>Spirea spec.</b>	Spiersträucher
<b>Tanacetum vulgare</b>	Rainfarn

Tabelle 2: Eichen-Salweiden-Kiefer-Gebüsch (1.8.3)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<b>Acer campestre</b>	Feldahorn
<b>Acer platanoides</b>	Spitzahorn
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Bergahorn
<b>Allaria petiolata</b>	Knoblauchsrauke
<b>Chelidonium majus</b>	Schöllkraut
<b>Cornus mas</b>	Kornelkirsche
<b>Dryopteris carthusiana</b>	Gewöhnlicher Dornfarn
<b>Fagus sylvatica</b>	Rotbuche
<b>Fragaria vesca</b>	Wald-Erdbeere
<b>Hedera helix</b>	Efeu
<b>Juniperus spec.</b>	Wacholder
<b>Pinus sylvestris</b>	Waldkiefer
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche
<b>Prunus laurocerasus</b>	Lorbeer-Kirsche
<b>Prunus padus</b>	Späte Traubenkirsche
<b>Quercus petraea</b>	Trauben-Eiche
<b>Rosa canina</b>	Hunds-Rose
<b>Salix caprea</b>	Salweide
<b>Sarothamnus scoparius</b>	Besenginster
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennnessel
<b>Viburnum spec.</b>	Schneeball (Zuchtform)

Tabelle 3: Ruderale Wiese (2.2.14.2)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<b>Achillea millefolium</b>	Gewöhnliche Schafgarbe
<b>Arrhenatherum elatius</b>	Glatthafer
<b>Centaurea jacea</b>	Wiesen-Flockenblume
<b>Cerastium holosteoides</b>	Gewöhnliches Hornkraut
<b>Cirsium arvense</b>	Acker-Kratzdistel
<b>Clinopodium vulgare</b>	Wirbeldost
<b>Dactylis glomerata</b>	Wiesen-Knäuelgras
<b>Galium album</b>	Weißes Labkraut

<b>Geranium pyrenaicum</b>	Pyrenäen-Storchschnabel
<b>Hieracium aurantiacum</b>	Orangerotes Habichtskraut
<b>Hieracium pilosella</b>	Kleines Habichtskraut
<b>Hypericum perforatum</b>	Echtes Johanniskraut
<b>Mohinia spec.</b>	Mahonie
<b>Oenothera biennis</b>	Gewöhnliche Nachtkerze
<b>Polygonum aviculare</b>	Vogel-Knöterich
<b>Potentilla anserina</b>	Gänse-Fingerkraut
<b>Potentilla argentea</b>	Silber-Fingerkraut
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche
<b>Sarothamnus scoparius</b>	Besenginster
<b>Senecio jacobaea</b>	Jakobs-Greiskraut
<b>Tanacetum vulgare</b>	Rainfarn
<b>Trifolium pratense</b>	Wiesen-Klee
<b>Trifolium repens</b>	Weißklee
<b>Urtica dioica</b>	Große Brennnessel
<b>Vicia cracca</b>	Vogelwicke

## 7.2 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: 25.10.2019).
- (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](http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3023) (Stand: 25.10.2019)
- (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: 25.10.2019)
- (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: 25.10.2019)
- (11) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebietskataster: [http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index\\_ext.php?gui\\_id=Template\\_GDZ&WMC=2988](http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988) (Stand: 25.10.2019)
- (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.

§ 7

**Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10 000,- DM geahndet werden.

§ 8

**Inkrafttreten**

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Schiffweiler, den 7. Juni 1973

**Der Bürgermeister**  
Lawall

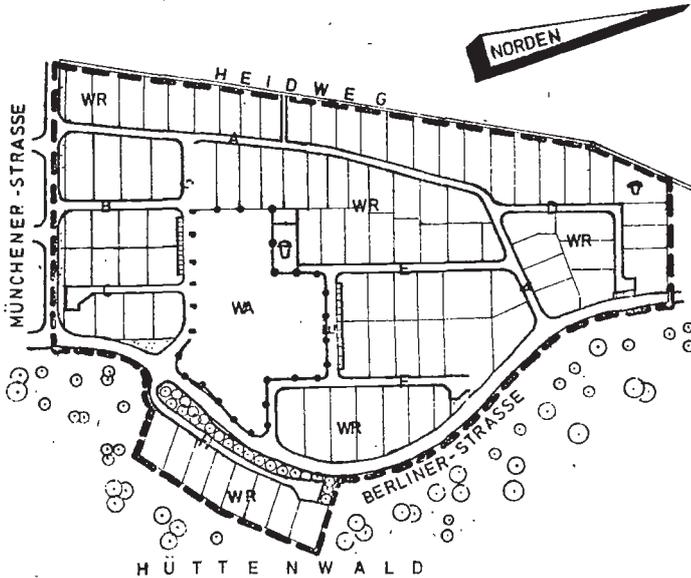
54/887 **Örtliche Bauvorschriften (Satzung)**  
**der Stadt Dillingen (Saar) für das Planungsgebiet der Pachtener Heide Nr. 21 A – nördlicher Teil –**

Auf Grund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) vom 12. Mai 1965 (Amtsbl. S. 529) in Verbindung mit § 11 der Gemeindeordnung vom 15. Januar 1964 (Amtsbl. S. 123) werden mit Genehmigung des Ministers des Innern – Oberste Landesbaubehörde – für das unten gekennzeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

(1) In den Geltungsbereich dieser Satzung fallen folgende Teilparzellen der Gemarkung Pachten, Flur 2, Nrn. 428/69, 139/48, 71 und 4/1.

(2) Die einzelnen Straßen sind aus der folgenden Skizze ersichtlich:



§ 2

(1) Die Wohngebäude erhalten in den einzelnen Straßen folgende Dachneigungen:

- Straße „A“ Nordwestseite bis Einmündung Straße „G“ 44 Grad  
Nordwestseite von Einmündung Straße „G“ bis Einmündung Straße „D“ 22 Grad  
Südostseite bis Einmündung Straße „G“ 44 Grad, von Einmündung Straße „G“ bis Einmündung Straße „D“ Flachdach  
von Einmündung Straße „D“ bis Berliner Straße 44 Grad
- Straße „B“ 44 Grad
- Straße „C“ 44 Grad
- Straße „D“ von der Einmündung Straße „A“ bis Kinderspielplatz 22 Grad  
von Kinderspielplatz bis Wendehammer 44 Grad

- Straße „E“ 22 Grad
- Straße „F“ 22 Grad
- Straße „G“ Flachdach
- Straße „H“ Flachdach.

(2) Geschosshöhen:

In den Wohngeschoßen max. 2,90 m. Erlaubt ist das Hochziehen von Räumen in das darüberliegende Dachgeschosß.

(3) Dachformen:

Satteldach und Flachdach. Die Firstrichtungen laufen parallel zu den Erschließungsstraßen. Trempelhöhen max. 65 cm.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen, erlaubt sind liegende Dachfenster. Die Dächer vorspringender Bauteile (Anbauten) müssen die gleiche Dachneigung haben, mit diesen eine zusammenhängende Dachfläche bilden und mit dem gleichen Material eingedeckt werden oder sich klar vom Hauptbaukörper abheben. In diesem Falle muß die oberste Dachbegrenzung des Anbaues unter der Trauflinie des Hauptbaues liegen.

(4) Dacheindeckungen:

Zur Dacheindeckung dürfen naturfarbene Asbestzementplatten nicht verwendet werden.

§ 3

(1) Die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Garagen müssen straßenseitig fluchtgleich sein mit gleichen Bauhöhen, Dachneigungen (Pultdächer), Traufhöhen und Eindeckungen. Die Bautiefen der Garagen sollen gleich sein. Bei Bautiefen bis 11,50 m sind aufgelegte Rinnen in Gebäudemitte vorzusehen.

(2) Erhalten die Hauptgebäude Flachdächer, so sind die Garagendächer ebenfalls als Flachdächer auszuführen.

(3) Garagen innerhalb der geschlossenen Bauweise können in das Keller- bzw. Erdgeschosß gelegt werden, wenn dabei die zulässige Rampenneigung nicht überschritten wird.

§ 4

**Gestaltung der Einfriedigung**

Als Einfriedigung des Grundstückes zur Straßenbegrenzung sowie entlang der seitlichen Grenzen im Vorgartenbereich sind folgende Ausführungen zugelassen:

- a) Einfassung mit senkrecht gestellten Platten, welche die Oberkante des Bürgersteiges bzw. des Erdreiches bis 10 cm überragen dürfen,
- b) eine lebende Hecke,
- c) Einfassung wie unter a) mit einer Hecke wie unter b),
- d) Einfassungen entlang der Berliner Straße 80 cm hohe Sichtbetonmauern (Grundstückseinfahrten sind nicht zugelassen),
- e) geländebedingte Stützmauern sind in Sichtbeton auszuführen. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen und sind im Straßengefälle ohne Absätze auszuführen. Geländemehrhöhen sind abzuböschten. Der Neigungswinkel, der zur Straße abfallenden Böschung innerhalb der Grundstücksfläche beträgt einheitlich  $h:b = 2:3$ ,
- f) für rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen (ab Baulinie) sind Maschendraht- bzw. Spriegelzäune in Verbindung mit lebenden Hecken bis 1,20 m Höhe zugelassen,
- g) die Grundstücke entlang des Waldes müssen mit einem festen, dauerhaften Zaun gegenüber diesem abgeschlossen sein.

§ 5

**Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 111 Abs. 1 Ziff. 7 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.

## § 6

**Inkrafttreten**

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Dillingen (Saar), den 30. Juni 1973

**Der Bürgermeister**  
E. Jakobs

55/913

**Örtliche Bauvorschriften (Satzung)  
der Gemeinde Ensheim für das Gelände  
„Am Nahbrunnen“, II. Abschnitt**

Auf Grund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) vom 12. Mai 1965 (Amtsbl. S. 529) in Verbindung mit § 11 der Gemeindeordnung vom 15. Januar 1964 (Amtsbl. S. 123) werden mit Genehmigung des Ministers des Innern – Oberste Landesbaubehörde – für das unten näher gekennzeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

## § 1

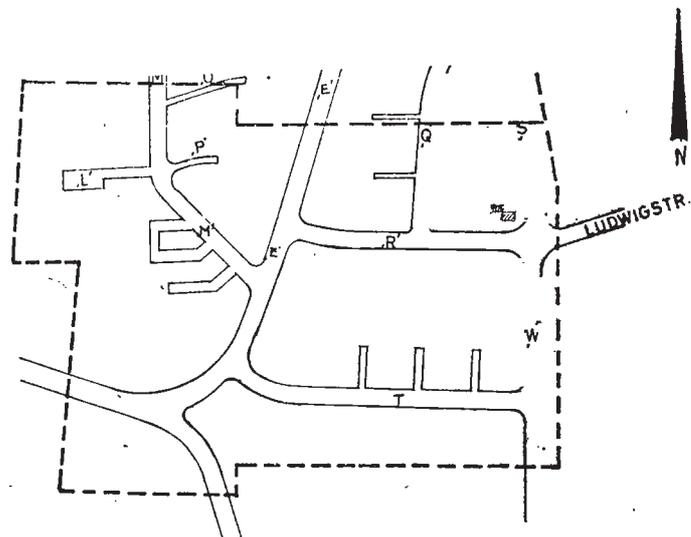
**Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die nachfolgend aufgeführten Parzellen:

3374, 3375, 3375 1/2, 3378/2, 3378/3, 3378/4, 3378/5, 3567/6, 3379, 3380/1, 3381/1, 3382, 3383, 3384, 3384 1/2, 3385, 3385 1/2, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3390 1/2, 3392/1, 3393, 3394, 3298, 3297, 3296, 3295, 3294, 3293, 3380.

Die nördliche Hälfte der Parzellen 3400, 3401, 3402 und 3403. Weiterhin eine etwa 1040 qm große Fläche aus der Parzelle 3567/5, und zwar von der westlichen Grenze in östlicher Richtung etwa 20,0 m, und von der südlichen Grenze in Richtung Norden etwa 52,0 m im Mittel gemessen, wobei die neu zu schaffende Grenze in gradliniger Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen 3373 und 3374 hergestellt werden soll.

Außerdem noch ein Teil der Parzelle 3563/1 und zwar von der südlichen Grenze nach Norden bis zum bestehenden Gebäude.



## § 2

**Gestaltung der Hauptgebäude**

(1) Die Dachform und Dachneigung ist wie folgt auszuführen:

Straße S westlich	} Satteldach, Dachneigung 15° bis 25°, kein Kniestock.
Straße Q östlich und westlich	
Straße E östlich	} Satteldach, Dachneigung 20° bis 35°, ohne Dachaufbauten, Kniestock möglich.
Straße R südlich	

Alle übrigen Gebäude – Sattel-, Flach-, Walmdach – Dachneigung 0° bis 25°.

(2) Anbauten sind in Gestaltung, Dachform und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen.

(3) Die Kniestockhöhe wird, gemessen von OK Erdgeschoßdecke bis OK Mauerwerk an der Innenkante der Außenwand, auf 1,00 m festgelegt.

(4) Der Dachüberstand wird auf max. 0,60 m, waagrecht gemessen, festgelegt.

(5) Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Betondachpfannen, Asbestplatten (farbig), Schiefereindeckung und Flachdacheindeckung zugelassen.

(6) Ist bei Ausnutzung der natürlichen Hanglage Kellergeschoßausbau möglich, so ist dies nicht als Vollgeschoß anzurechnen.

## § 3

**Gestaltung der Garagen**

(1) Dachform: Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach mit max. 10° Dachneigung. Bei Traufenstellung auch Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes möglich.

(2) Dacheindeckung: Wie § 2 Abs. 5 bzw. Anpassung an das Hauptgebäude.

(3) Höhe der Garagen: Bei flachgeneigten Dächern max. 3,00 m.

(4) Garagen auf gemeinsamer Grenze sind in gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

## § 4

**Sonstige Nebengebäude**

Gestaltung, Dachform, Dachneigung und Eindeckung wie § 3.

## § 5

**Gestaltung der Einfriedigungen**

(1) Straßenseitige Einfriedigung (an der Eingangsseite des Wohnhauses): Gleichlaufend mit der Straße sind Randeinfassungen aus Beton, die den Gehweg bis maximal 0,15 m überragen, zugelassen. Hecken, Zäune und Mauern sind unzulässig.

(2) Straßenseitige Einfriedigung (im Wohn- und Nutzgartenbereich):

a) Gleichlaufend mit der Straße und

b) für die Trennung des Vorgartens vom Wohn- und Nutzgarten sind abgepflanzte Zäune von maximal 1,20 m Höhe zulässig. (Betonsockel 0,15 m, Zaun aus Draht oder Holz von 1,05 m).

(3) Die Einfriedigungen der übrigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m erfolgen.

(4) Sichtblenden (Mauern und Pergolen) dürfen im Gartenhofbereich in einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Länge bis zu 5,0 m erstellt werden.

## § 6

**Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.

## § 7

**Inkrafttreten**

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Ensheim, den 12. Juli 1973

**Der Bürgermeister**

Wolf

56/912

**Örtliche Bauvorschriften (Satzung)  
der Gemeinde Steinberg für das Gelände „Auf der Kripp“**

Auf Grund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) vom 12. Mai 1965 (Amtsbl. S. 529) in Verbindung mit § 11 der Gemeindeordnung vom 15. Januar 1964 (Amtsbl. S. 123) werden mit Genehmigung des Ministers des Innern – Oberste Landesbaubehörde – für das unten näher gekennzeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

licht im Amtsblatt des Saarlandes vom 15. September 1977 s. 799) werden in § 2 wie folgt geändert:

Nr. 2 Gebäudegruppe B:

Dachform: Satteldach.

Dachneigung: 28 Grad.

Dacheindeckung: Ziegel, Frankfurter Pflanze, Naturschiefer oder Asbestzementschiefer.

Kniestock: Max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis Unterkante Fußpfette. Dachaufbauten sind flach einzudecken. Sie dürfen nicht breiter als 3/5 der Gebäudefront sein.

§ 2

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Homburg, den 25. Oktober 1978

**Der Oberbürgermeister**

Ulmcke

29/1729 **Örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Stadt Dillingen für das Plangebiet der Pachtener Heide Nr. 21 a/b**

Auf Grund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) vom 27. Dezember 1974 (Amtsbl. 1975 S. 85) in Verbindung mit § 12 des Kommunal selbstverwaltungsgesetzes vom 2. Januar 1975 (Amtsbl. S. 49) werden nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 29. Juni 1978 und mit Genehmigung des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen – Oberste Bauaufsichtsbehörde – folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Die im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 5 vom 30. Januar 1975, S. 154 veröffentlichten und im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 24 vom 13. Juni 1977, S. 524 geänderten örtlichen Bauvorschriften für das Planungsgebiet der Pachtener Heide Nr. 21 a/b werden in § 4 wie folgt geändert:

§ 4 – Gestaltung der Einfriedigung

Als Einfriedigung des Grundstücks zur Straßenbegrenzung sowie entlang der seitlichen Grenzen im Vorgartenbereich sind folgende Ausführungen zugelassen:

- a) Sichtbetonmauern oder senkrecht gestellte Platten, welche die Oberkante des Bürgersteiges bis max. 40 cm überragen dürfen, können mit zusätzlichem

Zaun bis zu max. 40 cm Höhe errichtet werden. Die Gesamthöhe darf 80 cm nicht überschreiten.

§ 2

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Dillingen, den 15. November 1978

**Der Bürgermeister**

Gerhard Leonardy

30/1730 **Örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Stadt Dillingen für das Plangebiet der Pachtener Heide Nr. 21 a – nördlicher Teil**

Auf Grund des § 113 Abs. 1 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung – LBO) vom 27. Dezember 1974 (Amtsbl. 1975 S. 85) in Verbindung mit § 12 des Kommunal selbstverwaltungsgesetzes vom 21. Januar 1975 (Amtsbl. S. 49) werden nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 29. Juni 1978 und mit Genehmigung des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen – Oberste Bauaufsichtsbehörde – folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Die im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 30 vom 7. August 1973, S. 578 veröffentlichten Bauvorschriften für das Planungsgebiet der Pachtener Heide Nr. 21 a – nördlicher Teil werden in § 4 wie folgt geändert:

§ 4 – Gestaltung der Einfriedigung

Als Einfriedigung des Grundstücks zur Straßenbegrenzung sowie entlang der seitlichen Grenzen im Vorgartenbereich sind folgende Ausführungen zugelassen:

- a) Sichtbetonmauern oder senkrecht gestellte Platten, welche die Oberkante des Bürgersteiges bis max. 40 cm überragen dürfen, können mit zusätzlichem Zaun bis max. 40 cm Höhe errichtet werden. Die Gesamthöhe darf 80 cm nicht überschreiten.

§ 2

Vorstehende örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft.

Dillingen, den 15. November 1978

**Der Bürgermeister**

Gerhard Leonardy