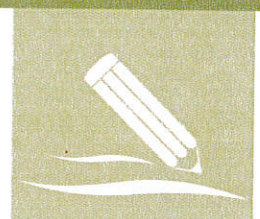
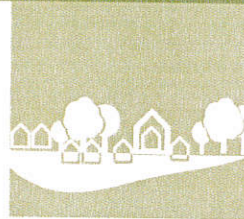


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Stadt Dillingen/Saar Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“

Verfahrensstand: Satzung



ARGUS  CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Die Begründung ist Bestandteil
des am 15.12.2022 als Satzung
beschlossenen Bebauungsplanes.



Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Stadt Dillingen

Merziger Straße 51

66763 Dillingen / Saar



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

B.Sc. Alice Schumacher (Grünordnung)

Stand: **23.11.2022**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Saarstraße und der Merziger Straße	1
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	4
3.4.1 Naturraum und Relief	4
3.4.2 Geologie und Böden	5
3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser	5
3.4.4 Klima und Lufthygiene	5
3.4.5 Arten und Biotope	6
3.4.6 Kultur- und Sachgüter	6
3.4.7 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	6
<u>4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>8</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	8
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	8
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	9
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Restriktionen für die Planung	10
4.3.1 Hochwasserschutz	10
<u>5 PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>12</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)	12
5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	13
5.2 Mass der baulichen Nutzung	14
5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	14
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	15
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	15
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	16
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	17
5.5 Verkehr	17
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	17
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	18
5.6 Ver- und Entsorgung	18

5.6.1	Allgemeine Konzeption	18
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	18
5.6.3	Abwasserentsorgung	18
5.7	Grün- und Landschaftsplanung	18
5.7.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	19
5.8	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	20
5.8.1	Werbeanlagen	20
5.8.2	Einfriedungen	21
5.1	Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)	21
5.1.1	Hochwasserrisikogebiet	21
5.2	Hinweise	21
5.2.1	Denkmalschutz	21
5.2.2	Baumpflanzungen	22
5.2.3	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	22
5.2.4	Einhaltung der Grenzabstände	22
5.2.5	Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH	22
5.2.6	Telekommunikationslinien der Vodafone Deutschland GmbH	22
5.2.7	Nachsorgender Bodenschutz	22
5.2.8	Fernwärmeleitungen der STEAG New Energies GmbH	22
6	ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
6.1	Auswirkungen der Planung	23
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	23
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	24
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	24
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	25
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	27
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes	27
6.1.1	Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung	27
6.1.2	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	27

6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	28
6.2.1	Argumente für den Bebauungsplan	28
6.2.2	Argumente gegen den Bebauungsplan	28
6.3	Fazit	28
<u>7</u>	<u>ANHANG</u>	<u>29</u>
7.1	Quellenverzeichnis Grünordnung	29

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat Dillingen hat am 02.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31b „Saarstraße“ gefasst.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“ verfolgt die Stadt Dillingen folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Saarstraße und der Merziger Straße

Bei dem Umfeld des Kreuzungspunktes der Merziger Straße mit der Saarstraße handelt es sich um einen Bereich mit einer typischen Nutzungsmischung, wie sie sich im Umfeld der großen Durchgangsstraßen häufig findet.

Zum Einen befinden sich hier Gewerbebetriebe, die Waren und Dienstleistungen anbieten, zum Anderen finden sich hier Wohnungen. Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Merziger Straße ist störend für die Wohnruhe, auch der angrenzenden Straßen, es ist aber auch Voraussetzung dafür, dass sich Gewerbebetriebe ansiedeln. Zu den bereits bestehenden Nutzungen kommen Baulücken, die sich störend auf das städtebauliche Bild auswirken.

Durch die Lage am Rand der Innenstadt und die unmittelbare Nähe zu wichtigen Einrichtungen der Stadt, wie dem Stadtpark, dem Rathaus und der Feuerwehr kommt dem Kreuzungsbereich eine wichtige Funktion zu. Er ist Tor zur Innenstadt und steht im besonderen Blickfeld jedes Besuchers der Stadt. Umso wichtiger ist es, an dieser Stelle die städtebauliche und gestalterische Situation im Blick zu behalten und steuernd einzugreifen, bevor Fehlentwicklungen negative Folgen für das Stadtbild haben und Funktionsverluste drohen. Dies bezieht sich auch auf ein Zuviel an Werbeanlagen, die das städtebauliche Bild stören können.

Der weitere Verlauf der Saarstraße ist geprägt von der bestehenden Wohn- und Gewerbebebauung, die in strikter Einhaltung einer faktischen Baulinie in einheitlichem Abstand beidseits der Saarstraße angeordnet ist. Die Saarstraße war bisher auch geprägt von ihrem Baumbestand (Baumhasel). Dieser musste jedoch bereits zum Teil aufgrund seines Zustandes und der schlechten Wachstumsbedingungen für die Bäume entfernt werden. Eine Neuanpflanzung ist nur mit einem erheblichen Eingriff in die Straßenraumgestaltung möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der genannten Bereiche gewährleisten zu können, sollen hierbei Maßnahmen zum Erhalt der Baulinie auch im Hinblick auf Nebengebäude, zur Verhinderung der stärkeren Belastung der Saarstraße durch Ansiedlung von störendem Gewerbe, zur Gestaltung des Straßenraums und Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Dillingen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31b „Saarstraße“.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31b „Saarstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von

Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

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

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich, wie beschrieben, um einen innerstädtischen Bereich, der hauptsächlich von Wohnbebauung eingenommen wird, mit einer Größe von ca. 2,4 ha.

Die Teiländerung dient, wie beschrieben, der Innenentwicklung und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

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

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Stadtrat Dillingen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“ 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

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet erstreckt sich über den westlichen Abschnitt der Saarstraße bis zum Kreuzungspunkt an der Merziger Straße und ist von Wohn- und Mischgebieten umgeben.

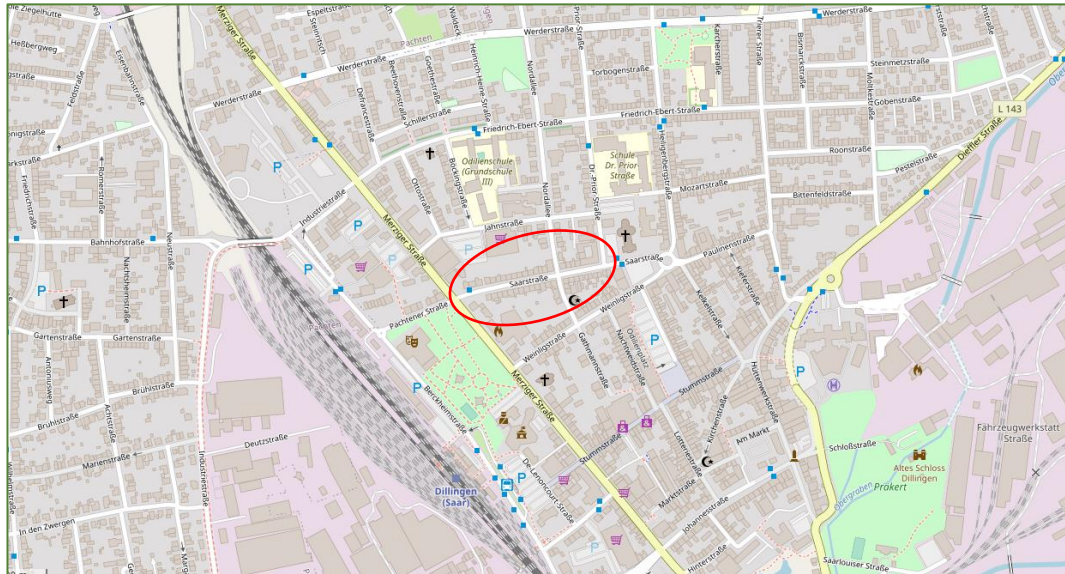


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Open Street Map)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31b „Saarstraße“ umfasst aktuell die Parzellen 81/4, 86/2, 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 88/33, 88/35, 88/42, 88/4388/45, 88/46, 88/50, 88/54, 88/60, 88/61, 88/62, 88/63, 88/64, 88/65, 88/69, 88/74, 88/75, 88/7688/78, 88/77, 88/81, 88/82, 446/88, 447/88, 448/88, 449/88, 452/88, 453/88, 454/88, 455/88, 469/88, 470/88, 472/88, 473/88, 474/88, 475/88, 476/88, 477/88, 478/88, 486/88, 487/88, 488/88, 489/88, 490/88, 494/88, 495/88, 528/88, 610/88, 613/88621/88, 622/88, 623/88, 685/88, 741/88, 740/88, 794/88 sowie Teile der Parzellen 88/51, 88/52 und 475/88 in Flur 4 der Gemarkung Dillingen und die Parzelle 332/16 in Flur 3 der Gemarkung Dillingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.

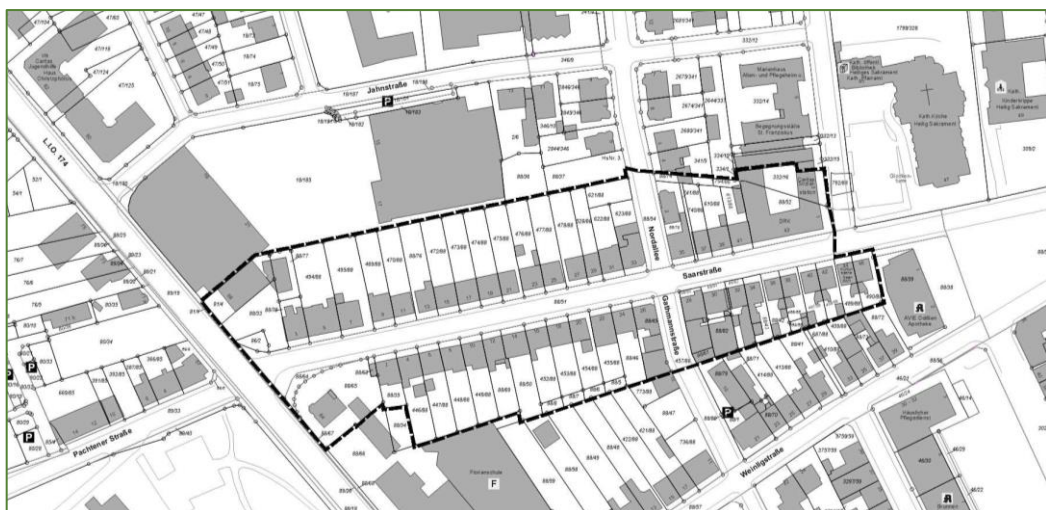


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

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

- Im Norden: durch die Bebauung der Jahnstraße, der Nordallee und der Dr.-Prior-Straße
- Im Osten: durch die Dr.-Prior-Straße und die Bebauung am Odilienplatz
- Im Süden: durch die Bebauung der Weinligstraße, der Gathmannstraße und der Merziger Straße
- Im Westen: durch die Merziger Straße

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird von der bestehenden Bebauung entlang der Saarstraße mit den zugehörigen Gartenbereichen geprägt. Hier dominiert Wohnnutzung, vereinzelt ist hier aber auch Mischnutzung zu finden. Im Kreuzungsbereich mit der Merziger Straße ist zudem ein Gewerbebetrieb mit angrenzender Freifläche zu finden.



Abbildung 3 und 4: Wohnbebauung entlang der Saarstraße (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 5 und 6: Gewerbebetrieb und Freifläche im Bereich der Merziger Straße (links) und ehemalige DRK-Rettungswache in der Saarstraße (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebungsnutzung des Planungsgebietes setzt sich vorwiegend aus Wohn- und Mischnutzung zusammen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere Einzelhandelsmärkte.

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum und Relief

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

(H. SCHNEIDER, 1972). Die Fläche ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einem Niveau von etwa 185m über NN.

3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1 : 50.000) sind im Plangebiet als geologischer Untergrund quartäre Ablagerungen aus Niederterrassensand und -kies anzutreffen.

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

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

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

3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Prims, die in einer Entfernung von ca. 900 m südlich 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 Sohlfäche unter dem Vorfluterniveau und damit innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen.

Insgesamt kommt dem Untergrund im Plangebiet im Hinblick auf die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung zu. Nach Verordnung festgesetzte 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 gering.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Insgesamt besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Nutzung sowie der geringen absoluten Flächengröße keine besonderen klimaökologisch relevanten Funktionen.

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

Da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist, handelt es sich bei einem Großteil der Flächen um **vollversiegelte Flächen (3.1)** in Form von Wohnhäusern und zugehörigen Stellplätzen sowie Zufahrten. Der Rückwärtige Bereich der Häuser wird größtenteils von **Gartenflächen (3.4)** eingenommen. Entlang der Straßen sind verschiedene **Einzelbäume (2.12)** vorhanden (Linde, Baumhasel) sowie Straßenbegleitgrün in Form von **Ziergehölzpflanzungen (3.3.2)**. Einige Häuser sind mit Efeu bewachsen.



Abbildung 7 und 8: Wohnhaus mit Linde (links) und Freifläche mit Ziergehölz (rechts) (ARGUS CONCEPT)

Insgesamt besitzen die teils stark anthropogen überformten Biotoptypen des Geltungsgebietes aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsflächen und des damit verbundenen hohen anthropogenen Störeinflusses sowie des bereits hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

3.4.6 Kultur- und Sachgüter

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet ist geprägt durch die Lage innerhalb von Siedlungsflächen. 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. 600 m nordöstlich 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, ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) fest.

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf von 2009) trifft für das Plangebiet lediglich in Karte 1 „Schutzgebiete“ Aussagen für das Plangebiet. Demnach liegt dieses innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes „WSG Haienbachtal (Dillingen)“ und hier innerhalb der Schutzzone III. Nach den neuen Planungen der Stadtwerke Dillingen vom 30.11.2010 für das WSG Haienbachtal liegt das Gebiet allerdings außerhalb der Schutzzonen.

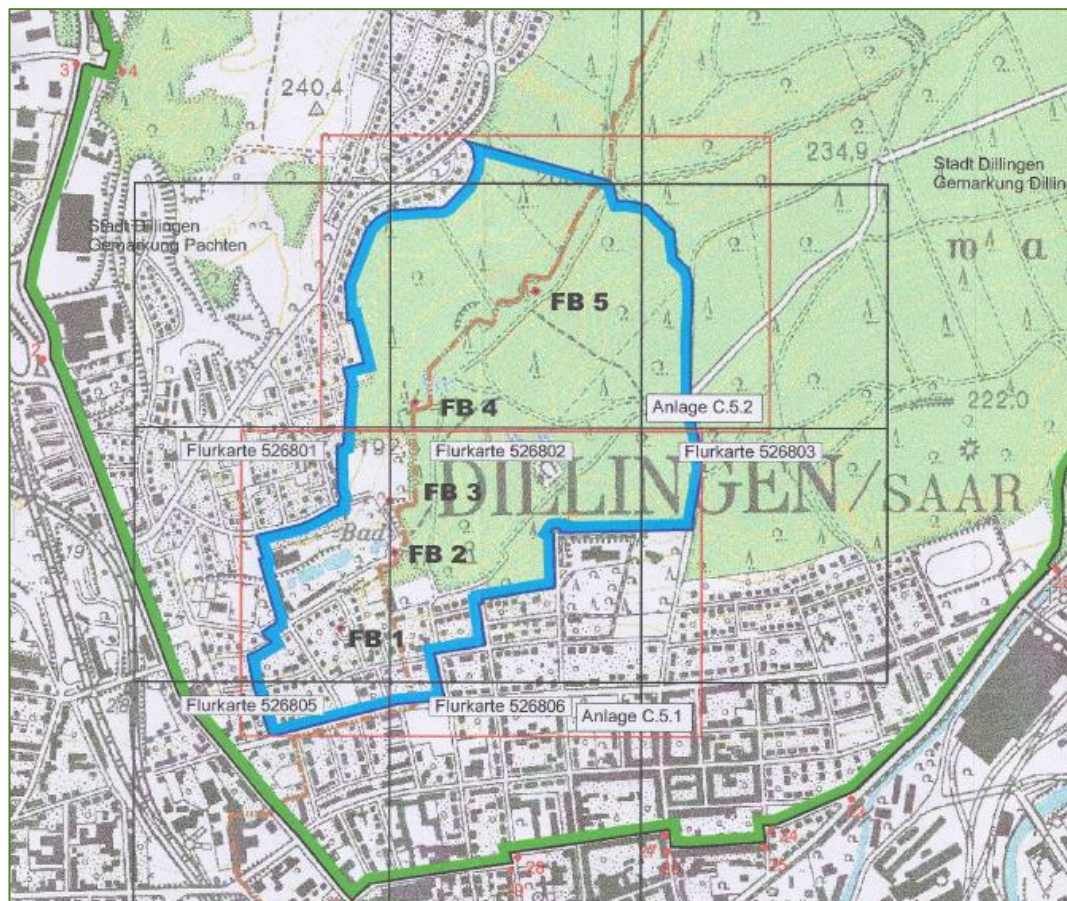


Abbildung 9 : Auszug aus der Karten zum Verlauf (blau umrandet) des geplanten Wasserschutzgebietes „Haienbachtal“ (Stadtwerke Dillingen/Saar GmbH)

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

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

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

Nach dem LEP Siedlung handelt es sich bei der Stadt Dillingen um ein Mittelzentrum mit einem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Stadt wird der Raumkategorie „Kernzone des Verdichtungsraumes“ zugeordnet. Aus den besonderen Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum ist nach dem LEP Siedlung das Ziel, das vorhandene Flächenpotenzial unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.

Zudem liegt Dillingen an zwei Siedlungsachsen:

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

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

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

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

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

Da im vorliegenden Fall jedoch zunächst keine weitere Wohnbauentwicklung innerhalb des bereits fast vollständig bebauten Plangebietes angedacht ist und lediglich ein städtebaulicher Ordnungsrahmen durch den Bebauungsplan gesetzt werden soll, kommt es zu

keinen grundsätzlichen Änderungen in der Wohneinheitenbilanz. Auf die Vorlage einer Baulückenbilanzierung wird daher verzichtet.

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

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

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

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

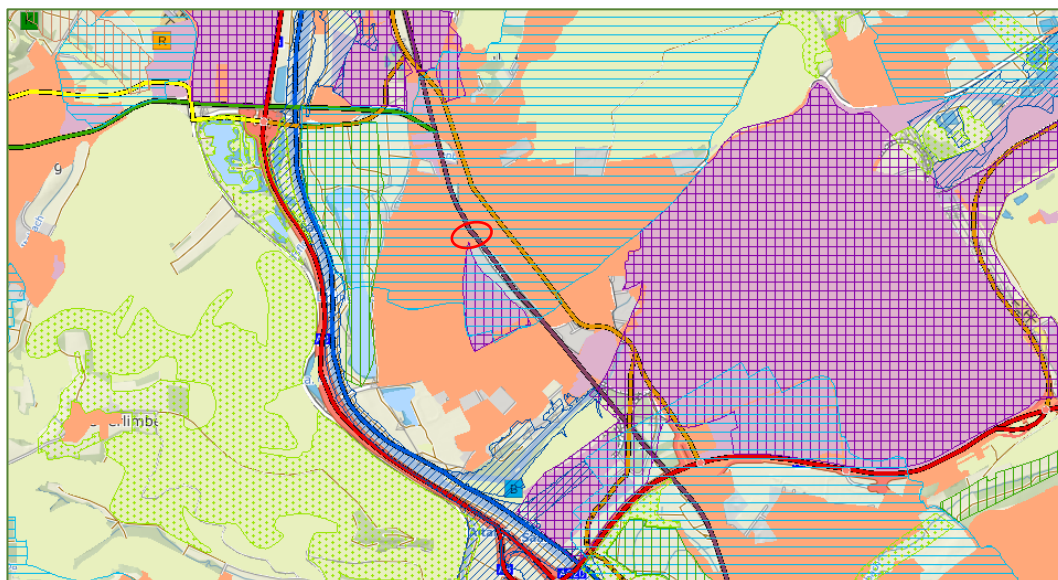


Abbildung 10: LEP Umwelt (Auszug)

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

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

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

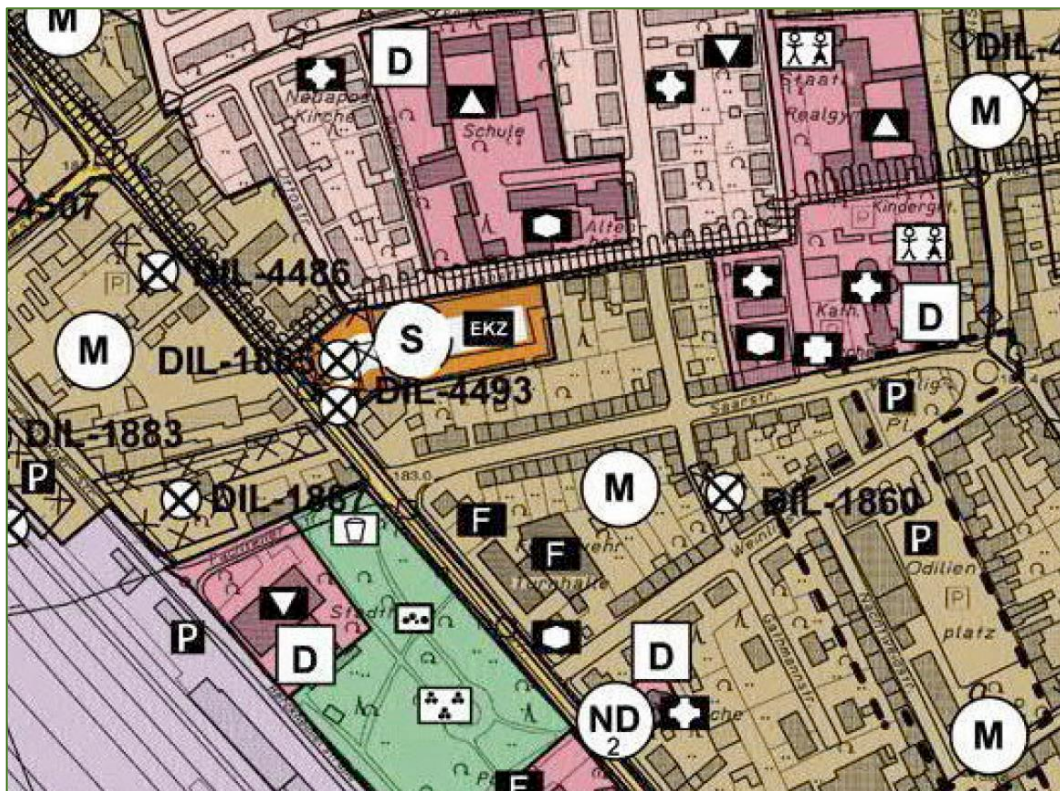


Abbildung 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen liegt das Plangebiet innerhalb von gemischten Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Mischgebieten (MI), nur in Teilen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert wird. Dieser wird im Zuge einer späteren Berichtigung, entsprechend der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, angepasst.

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 Hochwasserschutz

Hochwasser ist gem. § 72 WHG „eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen aus Abwasseranlagen.“

Das Hochwasserrisiko wird in § 73 Abs. 1 S. 2 WHG definiert als „die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte“.

Die Vorschriften zu Hochwasserrisiken und Risikogebieten des § 73 WHG stellen die nationale Umsetzung des Planungssystems der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie dar. Nach § 73 Abs. 1 S. 1 bewerten die zuständigen Behörden Hochwasserrisiken und weisen Risikogebiete aus, wobei die genauen Zuständigkeitsregelungen nach Landesrecht zu beurteilen sind. Auf Grundlage der Risikoeinschätzung werden nachfolgend Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt.

Hochwassergefahrenkarten erfassen nach § 74 Abs. 2 folgende Hochwasserszenarien:

- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder Extremereignisse
- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre)
- Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit

Gem. Hochwassergefahrenkarten befindet sich ein Teil des Geltungsbereichs des BBP (Parzellen 88/62 bis 487/88) innerhalb des Risikogebietes gem. § 78b WHG der Prims, d.h. bei extremen Hochwasserereignissen werden die Grundstücke zumindest teilweise, im Wesentlichen der Gartenbereich, überflutet. Gem. Hochwassergefahrenkarten können sich Wasserstände bis 0,5 m über GOK einstellen, es handelt sich jedoch um den absoluten Randbereich.

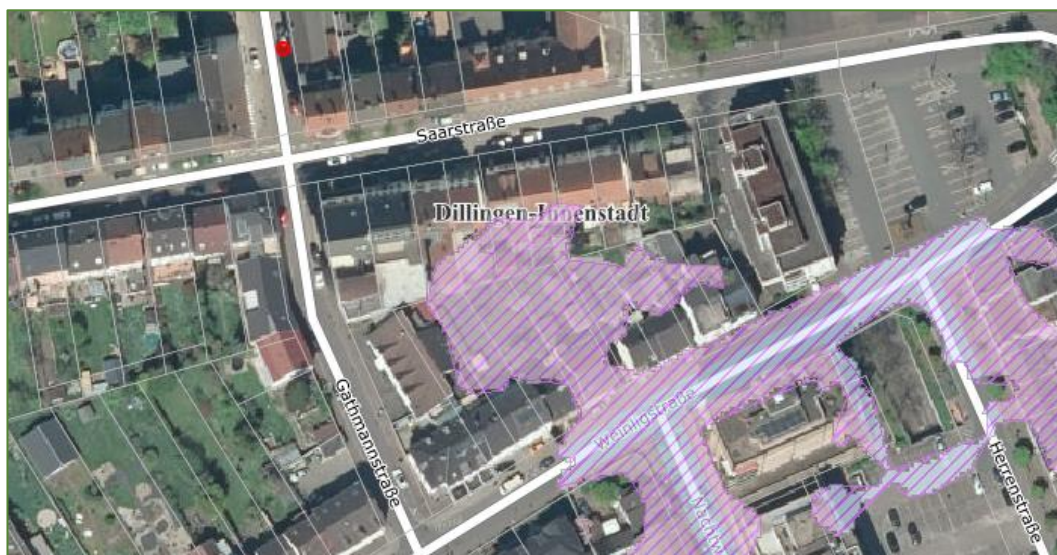


Abbildung 12: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte Prims (Geoportal Saar)

Die Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Kapitel 5.9).

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu gehören z.B. die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Weitere Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden diese Nutzungen, d.h.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe allerdings ausgeschlossen. Aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer baulichen Gestaltung sowie im Falle der Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme fügen sie sich nicht in das Plangebiet ein.

5.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Festsetzung

siehe Planzeichnung

hier: Mischgebiete MI 1 und MI 2

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Arten von Nutzungen (Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO)

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

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

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

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Bebauungsplans, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Änderung des Bebauungsplans bestimmt wird.

Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Die Ausweisung von Mischgebieten im westlichen Plangebiet orientiert sich am Bestand und setzt die vorhandenen Mischgebiete entlang der Merziger Straße harmonisch fort.

Aus städtebaulichen Gründen (Verkehrserzeugung, Lärm typischerweise auch während der Nachtstunden) werden innerhalb des Mischgebietes allerdings die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 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 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes MI 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,95 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 entsprechend der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In den Mischgebieten wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird im Mischgebiet MI1 allerdings eine Überschreitung bis zu 0,95 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) festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. üblichen Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Mischgebietes MI1 sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Im MI1 gibt es bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Im MI1 stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation des Grundstücks erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,95 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI1 und MI2 auf III 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 III Vollgeschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden und 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 Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten MI1 und MI2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 12 m

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Saarstraße, 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 Plangebiet 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. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

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

Festsetzung

siehe Nutzungsschablone

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Mischgebiet MI 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Erklärung / Begründung

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

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

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI1 bzw. offenen Bauweise im Mischgebiet MI2 orientiert sich an der Anordnung der vorhandenen Gebäude.

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

Festsetzung

siehe Planzeichnung

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppenaufgängen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.

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 Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.“

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

Die Baulinien und Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Plangebietes hierbei an den vorhandenen Bestandsgebäuden.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch die Saarstraße, die Merziger Straße, die Nordallee und die Gathmannstraße erschlossen. Über die Merziger Straße (L174) kann die Stadtmitte von Dillingen sowie die Autobahn A 8 erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind bereits im Straßenraum vorhanden.

ÖPNV

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Dillingen Stadthalle“, die erhalten bleibt.

Hier verkehren die Buslinien 411, 424, 444, 462, in Richtung Dillinger Bahnhof, Düppenweiler, Eimersdorf und Fremersdorf sowie die Schulbuslinien 903, 924 und 962 in Richtung Düppenweiler, Dillingen Industriestraße und Niedtaldorf 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.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

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

Mülltonnenboxen und notwendige Treppen sind auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie zulässig. Bestimmungen zu Einfriedungen sind den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die Saarstraße, die Gathmannstraße und die Nordallee werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 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.

5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Stadtwerke Dillingen/Saar GmbH ist für die Versorgung innerhalb des Plangebietes zuständig und ist für die bestehenden Gebäude bereits hergestellt.

5.6.3 Abwasserentsorgung

Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Dillingen/Saar. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben. Auch hier bestehen bereits Anschlusspunkte an das städtische Kanalnetz.

5.7 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:

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

Festsetzung

P1: Eingrünung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und 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 Laubbäume:

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

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
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 Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen dienen der stadtgestalterischen Einbindung der Neubauten in das städtebauliche Umfeld:

5.8.1 Werbeanlagen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 gelten folgende Vorgaben für Werbeanlagen:

1. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie nicht durch übermäßige Größe, zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung stören und sich in die Gebäudefront und das Straßenbild einpassen. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild generell beeinträchtigen, ist zu vermeiden. Gleiches gilt für die Aufstellung von Werbeständern. Die Beleuchtung der Werbung muss blendungsfrei hergestellt werden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegliche Werbeanlagen sowie sogenannte Videowalls sind nicht zulässig.
2. Werbeanlagen in Neonfarben, mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht oder grellen, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.
3. Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung:
 - a. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.
 - b. Werbeanlagen dürfen nur in einem Umfang von max. 5 m² pro Werbeanlage an den Gebäudeseiten, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, errichtet werden.
 - c. Pro Fassadenseite sind maximal 5 einzelne Werbeanlagen zulässig.
 - d. Lichtwerbungen sind nur als indirekt beleuchtete, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben, zulässig.
 - e. Werbeanlagen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, sind nicht zulässig.

- f. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Stelen und Säulen) ohne Verbindung zur Fassade sind nicht zulässig.

5. Fremdwerbung

- a. Werbeanlagen beschränken sich auf die Stätte der Leistung, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- b. Ausgenommen sind die Anlagen der Stadtinformation mit Flächen (z.B. wechselnde Werbebanner oder Spannplakate) für temporäre Hinweise auf kulturelle Ereignisse, Veranstaltungen und Messen.

Unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung des OVG des Saarlandes zu Werbeanlagensatzungen (siehe z.B. OVG des Saarlandes vom 14.07.2020, Az. 2 A 272/19) macht die Stadt Dillingen damit in der besonderen städtebaulichen Situation im Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Stadthalle und der evangelischen Kirche von ihrem Recht Gebrauch, die Zulässigkeit von Werbeanlagen im notwendigen Umfang einzuschränken, ohne ein generelles Verbot auszusprechen, das als nicht angemessen angesehen wird.

5.8.2 Einfriedungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen zwischen vorderer Baugrenze/Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

In den Mischgebieten sind entlang der Straßenbegrenzungslinien Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

5.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.1.1 Hochwasserrisikogebiet

Gem. Hochwassergefahrenkarten befindet sich ein Teil des Geltungsbereichs des BBP (Parzellen 88/62 bis 487/88) innerhalb des Risikogebietes gem. § 78b WHG der Prims, d.h. bei extremen Hochwasserereignissen werden die Grundstücke zumindest teilweise, im Wesentlichen der Gartenbereich, überflutet. Gem. Hochwassergefahrenkarten können sich Wasserstände bis 0,5 m über GOK einstellen.

Gem. § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen.

5.2 HINWEISE

5.2.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

5.2.2 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.

5.2.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

5.2.4 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.2.5 Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

5.2.6 Telekommunikationslinien der Vodafone Deutschland GmbH

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

5.2.7 Nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung des Geltungsbereiches des o. g. BP mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen des Saarlandes (Innenbereich) hat ergeben, dass dieser derzeit nicht im Kataster erfasst ist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

5.2.8 Fernwärmeleitungen der STEAG New Energies GmbH

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen der STEAG New Energies GmbH. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen eine Abstimmung mit der STEAG New Energies GmbH erforderlich, um die Sicherheit der Fernwärmeleitungen dauerhaft zu gewährleisten.

6 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Dillingen als Planungsträger bei der Änderung Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“ 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. 31b „Saarstraße“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Im vorliegenden Fall ist das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Saarstraße und der Merziger Straße. Die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten orientiert sich hierbei am Charakter der bereits vorhandenen Nutzungen. Somit ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten. Es ist hier überwiegend Wohnbebauung und Mischnutzung anzutreffen. In der Merziger Straße und der Jahnstraße befinden sich mehrere Einzelhandelsmärkte bei deren Ansiedlung der Einfluss auf die benachbarten Wohn- und Mischgebiete beachtet wurde.

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

6.1.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer 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 ist das Plangebiet bereits fast vollständig mit Wohn- und Mischbebauung bebaut. Im Kreuzungsbereich der Saarstraße und der Merziger Straße ist noch eine Baulücke vorhanden, die ggf. auch mit Wohnbebauung geschlossen werden könnte. Zudem haben die Anwohner innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Spielraum für kleinere bauliche Erweiterungen.

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.

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

6.1.3 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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete Städtebauliche Entwicklung der Saarstraße zu gewährleisten sowie den Erhalt der Baulinie zu sichern und eine stärkere Belastung der Saarstraße zu verhindern. Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31b „Saarstraße“ keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Durch die Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB werden die unbebauten Grundstücksflächen eingegrünt, um das Stadtbild aufzuwerten sowie eine ökologische Funktion einzunehmen.

Die Grünstrukturen können zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen. Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind vorerst nicht vorhanden, da zunächst keine Neubebauung erfolgt. Jedoch sind auch bei einer Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der Wohnhäuser und der angrenzenden Gewerbebetriebe nicht zu erwarten. Erhebliche klimaökologische Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

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 m² 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 m² 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 Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

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

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

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

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Am Straßenrand sind im Plangebiet Einzelbäume sowie schmale (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

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

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässern, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten

Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

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

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

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

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

Die Bushaltestelle innerhalb des Plangebietes bleibt erhalten.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes

Wie bereits in Kapitel 4.3.1 erwähnt, befindet sich ein Teil des Geltungsbereichs des) innerhalb des Risikogebietes gem. § 78b WHG der Prims.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz folgende Stellungnahme zum Thema Hochwasserschutz abgegeben:

„Die betroffenen Flächen sind bereits bebaut und der aufzustellende BBP dient im Wesentlichen zur Schaffung eines baulichen Ordnungsrahmens. Eine Neubebauung ist damit nicht geplant, so dass nicht mit v.g. Beeinträchtigungen durch die Lage innerhalb eines Risikogebietes zu rechnen ist. Aus fachtechnischer Sicht kann dem Vorhaben damit zugestimmt werden.“

6.1.1 Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung

Das Plangebiet liegt im Programmgebiet „Sozialer Zusammenhalt“ der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, Innenstadt, Leipziger Ring, Lok schuppen und Papiermühle.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nicht entgegen.

6.1.2 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

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

6.2.1 Argumente für den Bebauungsplan

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Saarstraße und der Merziger Straße
- Der bestehenden Gebietscharakter wird gesichert.

6.2.2 Argumente gegen den Bebauungsplan

Argumente, die gegen den Bebauungsplan sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 FAZIT

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

Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Dillingen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 31b „Saarstraße“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 23.11.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

M.Sc. Sara Morreale

7 ANHANG

7.1 QUELLENVERZEICHNIS GRÜNORDNUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 05.05.2022).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template GDZ&WMC=3023 (Stand: 05.05.2022)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Geologische Karte des Saarlandes: [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=32134&calltype=category&callId=Geologie_mbwms321341&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fgeowissenschaften%2Fbergbau-und-geologie.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=32134&calltype=category&callId=Geologie_mbwms321341&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fgeowissenschaften%2Fbergbau-und-geologie.html) (Stand: 05.05.2022)
- (10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=38472&calltype=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&calltype=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&pathname=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html) (Stand: 05.05.2022)
- (11) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebietskataster: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template GDZ&WMC=2988 (Stand: 05.05.2022)
- (12) GODET, J.-D. (2007): Bäume und Sträucher.
- (13) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (16) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (17) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (18) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (19) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (20) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes

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