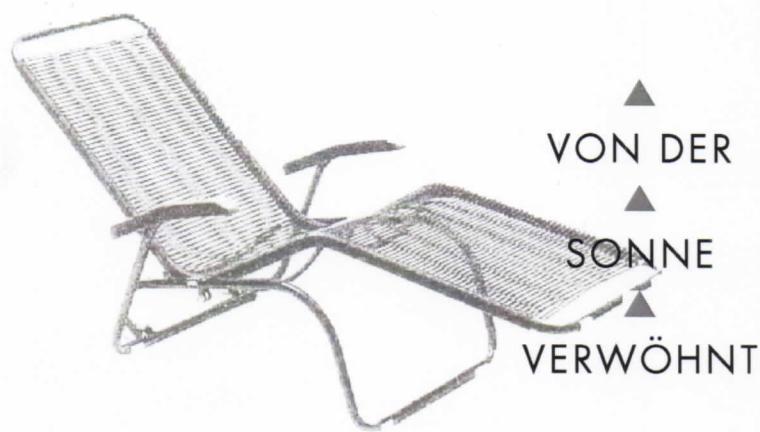


WOHNGEBIET "NEUGELÄND"



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "NEUGELÄND" UND ZUR TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HERRNACHT"

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE SAARWELLINGEN

STAND: DEZEMBER 1999
(SATZUNG)

WOHNGEBIET "NEUGELÄND"

von der • sonne • verwöhnt



▲ BEBAUUNGSPLAN
"NEUGELÄND"
UND TEILÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
"AN DER HERRNACHT"
DER GEMEINDE SAARWELLINGEN

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE SAARWELLINGEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGPLANES
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
Dipl. Ing. RAINER STEIN

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ DEZEMBER 1999
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLICH



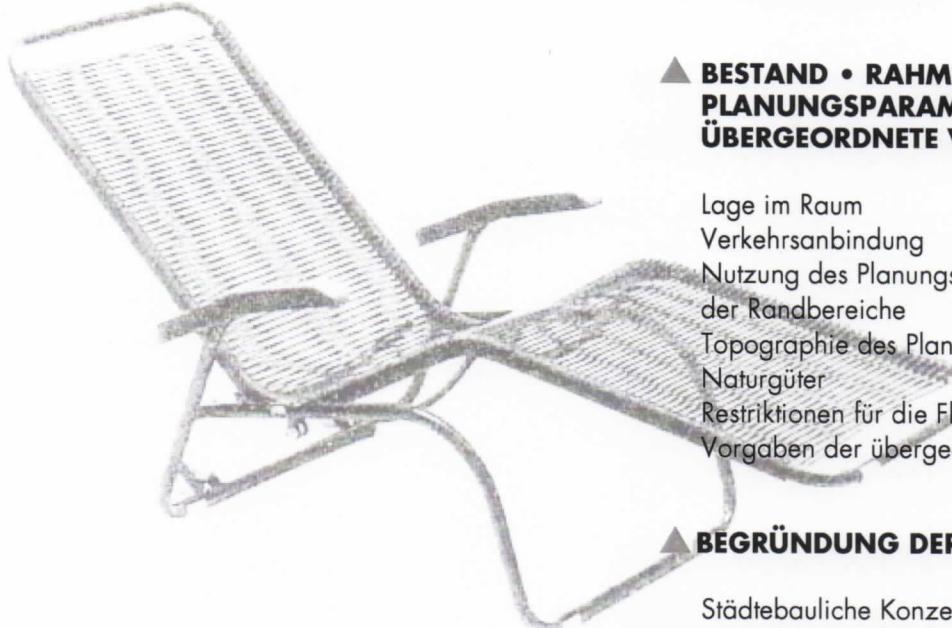
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

▲ ARGUS PLAN

INHALT

▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Gesetzliche Grundlagen	3
Verfahrensvermerke	4



▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Lage im Raum	4
Verkehrsanbindung	5
Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	5
Topographie des Planungsgebietes	6
Naturgüter	6
Restriktionen für die Flächennutzung	10
Vorgaben der übergeordneten Planungen	12

▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Konzeption	13
Baugebiete und Nutzungen	14
Verkehrsanlagen	19
Ver- und Entsorgung	20
Grün- und Landschaftsplanung, Ökologie	22
Gestaltung	24
Hinweise	25
Bodenordnung und Grundbesitz	26
Kosten und Wirtschaftlichkeit	26

▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	26
Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	26
Gewichtung des Abwägungsmaterials	30
Fazit	31

▲ ANLAGEN

Bebauungsvorschlag - Gestaltungskonzept	
3-D-MODELL	
Gesamtartenliste der festgestellten Pflanzenarten	
Bestandsplan Biototypen	
Bilanzierung Bestand - Neuplanung	

VORBEMERKUNGEN

Am 09.06.1994 hat der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan für das Wohngebiet "Neugeland" und die Teiländerung des Bebauungsplanes "An der Herrnacht" im Ortsteil Saarwellingen gefaßt.

Mit den Planungsarbeiten und der Verfahrensdurchführung wurde die ARGUS PLAN, Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

▲ ZIEL DER PLANUNG

SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

Ziel der Gemeinde Saarwellingen ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Eröffnung von neuem Wohnbauland. Hierdurch soll der örtliche Bedarf zum Bau oder Erwerb von Wohn- und Grundeigentum befriedigt werden und die örtliche Wohnungssituation, insbesondere im größten Ortsteil Saarwellingen verbessert werden.

▲ BEGRÜNDUNG DES PLANUNGSBEDARFS

BEDARF NACH LEP SIEDLUNG

Der Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Saarwellingen liegt laut Landesentwicklungsplan Siedlung (LEPI Siedlung) vom 09. Oktober 1997 bei max. 460 WE bis zum Jahr 2005. Von diesem Bedarf müssen bestehende Baulücken entsprechend den Vorgaben des LEP Siedlung abgezogen werden.

Laut aktueller Baulückenbilanz (Stand: 26.03.1999) gibt es in Saarwellingen zur Zeit insgesamt 419 Baulücken, die nach den landesplanerischen Vorgaben unterschiedlich anzurechnen sind. Die Baulücken schlüsseln sich wie folgt auf:

- 37 Baulücken in der Innerortslage BauGB des Ortsteils Saarwellingen (Dichtefaktor 1,5) und 53 Baulücken in der Innerortslage des Ortsteils Schwarzenholz (Dichtefaktor 1,2) (zu 20% anzurechnen): 24 anrechenbare Wohneinheiten
- 98 Baulücken in Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor 1980 rechtskräftig wurden (zu 50% anzu-

rechnen): 49 anrechenbare Wohneinheiten.

- 131 Baulücken in Gebieten mit Bebauungsplänen, die zwischen 1980 und 1994 rechtskräftig wurden (zu 70% anzurechnen): 92 anrechenbare Wohneinheiten.
- 7 Baulücken in Gebieten mit Bebauungsplänen, die nach dem 01.01.1995 rechtskräftig wurden (zu 100% anzurechnen): 7 anrechenbare Wohneinheiten.

Die Baulücken im Ortsteil Reisbach bleiben bei der Anrechnung auf den Wohneinheitenbedarf wegen der vorhandenen Bergbaubelastung ohne Anrechnung.

Damit gibt es aufgrund der Baulücken in Saarwellingen insgesamt 172 anrechenbare Wohneinheiten.

Zur Aktualisierung dieser Wohneinheitenbilanz muß auch die Zahl der Baufertigstellungen, gerechnet ab dem 01.01.1995 Berücksichtigung finden, da hierdurch Baulücken geschlossen bzw. neue Wohneinheiten geschaffen wurden. D.h. sowohl die bis zum Jahre 1999 ermittelten Baulücken, als auch die Baufertigstellungen von 1995 bis 1999 sind von dem im LEP Siedlung angegebenen Wohneinheitenbedarf abzuziehen.

Seit Januar 1995 sind laut Angaben der Gemeindeverwaltung (Anträge) in Saarwellingen 99 Neubauten mit insgesamt 114 Wohnungen registriert.

Wie bei den Baulücken sind diese auch unterschiedlich anzurechnen. Die Wohnungen schlüsseln sich wie folgt auf:

- 87 Wohnungen in der Innerortslage gem. § 34 BauGB (zu 20% anzurechnen): 18 anrechenbare Wohneinheiten
- 18 Wohnungen in Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor 1980 rechtskräftig wurden (zu 50% anzurechnen): 9 anrechenbare Wohneinheiten.
- 111 Wohnungen in Gebieten mit Bebauungsplänen, die zwischen 1980 und 1994 rechtskräftig wurden (zu 70% anzurechnen): 78 anrechenbare Wohneinheiten.
- 9 Wohnungen in Gebieten mit Bebauungsplänen, die nach dem 01.01.1995 rechtskräftig wurden (zu 100% anzurechnen): 9 anrechenbare Wohneinheiten.

Damit gibt es aufgrund der fertiggestellten Wohnungen in Saarwellingen insgesamt 114 anrechenbare Wohneinheiten.

Insgesamt wurden in Saarwellingen 286 anrechenbare Wohneinheiten ermittelt, so daß die Vorgaben des LEP Siedlung um 174 WE unterschritten sind.

Es sind ca. 34 Baugrundstücke mit max 2 Wohnungen je Gebäude geplant. Ausgehend von einer mittleren Anzahl von 1,25 Wohnungen je Gebäude ergeben sich ca. 43 Wohneinheiten.

Demnach verbleiben der Gemeinde Saarwellingen bis zum Jahr 2005 gem. den Zielzahlen des LEP Siedlung ca. 131 Wohneinheiten für die weitere bauliche Entwicklung.

▲ GRÜNDE FÜR DIE TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HERRNACHT"

Der Bebauungsplan "An der Herrnacht" der Gemeinde Saarwellingen wurde im Dezember 1983 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan hat den Friedhof mit Erweiterung von 60 m in östlicher Richtung als Sondergebiet festgesetzt. Außerdem wurden entlang der "Definator-Dahm-Straße" Wohngebäude mit Gewächshaus sowie ein großzügig bemessener Parkplatz festgesetzt.

Die Rahmenbedingungen und die Ziele der Gemeinde, die die Aufstellung notwendig machten, haben sich mittlerweile grundlegend geändert:

So hat eine in der Zwischenzeit durchgeführte Untersuchung ergeben, daß mittelfristig kein Bedarf für eine Friedhofserweiterung besteht. Dementsprechend verringert sich auch die Anzahl der benötigten Stellplätze für die Friedhofsbesucher. Weiterhin wurde in der Zwischenzeit die Gewächshausnutzung aufgegeben.

Aus diesen Gründen wird es erforderlich, daß mit der Änderung des Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen wird, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung auf den Flächen südlich und östlich des Friedhofs zu ermöglichen.

▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Folgende Gründe haben die Gemeinde bewogen, diesen Standort für die Ausweisung eines Wohngebietes vorzusehen:

SCHNELLE BAULANDMOBILISIERUNG

Ca. 70 % der Fläche des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Saarwellingen. Hierbei handelt es sich den überwiegenden Teil des Gebietes östlich des Friedhofes. Lediglich die Bereiche entlang der "Definator-Dahm-Straße" und ein Grundstück entlang der nord-östlichen Grenze befinden sich in Privatbesitz. Aber auch hier haben bereits Gespräche mit den Grundstückseigentümern stattgefunden, bei denen diese überwiegend ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben. Daher kann mit einer zügigen Baulandmobilisierung ohne große bodenordnerische Maßnahmen bzw. langwierige Grundstücksverhandlungen gerechnet werden.

ATTRAKTIVE WOHNLAGE

Das Planungsgebiet weist durch seine Lage an einem nach Südosten abfallenden Hang eine hohe Attraktivität für eine Wohnnutzung auf. Die Exposition ermöglicht insbesondere die passive Nutzung von Sonnenenergie.

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die die Wohnruhe erheblich stören könnten.

GUTE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung befinden sich Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind und auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbau Land dargestellt sind.

SINNVOLLE ABRUNDUNG DES SIEDLUNGSKÖRPERS

Die Erschließung des Baugebietes "Neugeland" und die später möglichen Erweiterungen führen zu einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers.

GUTE VERSORGUNGSausstattung von Saarwellingen

Als größter Ortsteil und als Unterzentrum verfügt Saarwellingen über eine gute Versorgungsinfrastruktur. Auch eine Versorgung von Saarwellingen mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gegeben.

Weiterhin gibt es in Saarwellingen mehrere größere Gewerbeblächen, wie das "Industriegebiet Dickenwald" und das neuerschlossene "Gewerbegebiet John". Durch entstehende Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten wird auch ein erhöhter Bedarf an attraktivem Wohnraum von außen entstehen. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Saarwellingen kann den städtebaulichen Zielvorstellungen der engen räumlichen Verknüpfung der Grunddaseinsfunktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen im besonderen Maße Rechnung getragen werden.

▲ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SAARWELLINGEN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der z.Zt. noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saarwellingen von 1979 stellt für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes eine Wohnbaufläche (geplant) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die geringfügigen Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich der "Definitor-Dahm-Straße" sind aufgrund des Entwicklungsspielraumes des Flächennutzungsplanes vertretbar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

▲ INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

Entsprechend § 1a BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137) ist der Bebauungsplan "Neugeland" an die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und Grundsätze gebunden.

Dementsprechend sind die Belange

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Integration der Grünordnung sowie
- Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

als Entwurfsbestandteile in die Bebauungsplanung integriert und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz.

Eine ausführliche Darstellung der gesetzlichen Grundlagen erfolgt im Bebauungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß den folgenden Verfahrensschritten:

- Aufstellungsbeschuß: 09.06.1994
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 17.06.1994
- Billigung des Entwurfes, Beschuß über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 29.06.1999
- frühzeitige Bürgerbeteiligung: vom 19.07.99 bis 19.08.99

- ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 08.07.1999
- Anschreiben TÖB: 21.07.1999
- Frist bis: 23.08.1999
- Prüfung der Anregungen: 28.09.1999
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses: 06.10.99
- Beschuß über die öffentliche Auslegung: 28.09.1999
- öffentliche Auslegung: vom 18.10.99 bis 19.11.99
- Benachrichtigung TÖB: 06.10.1999
- ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 07.10.99
- Satzungsbeschuß: 16.12.99
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses: 13.01.00

Eine ausführliche Darstellung der Verfahrensvermerke erfolgt im Bebauungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

LAGE IM RAUM

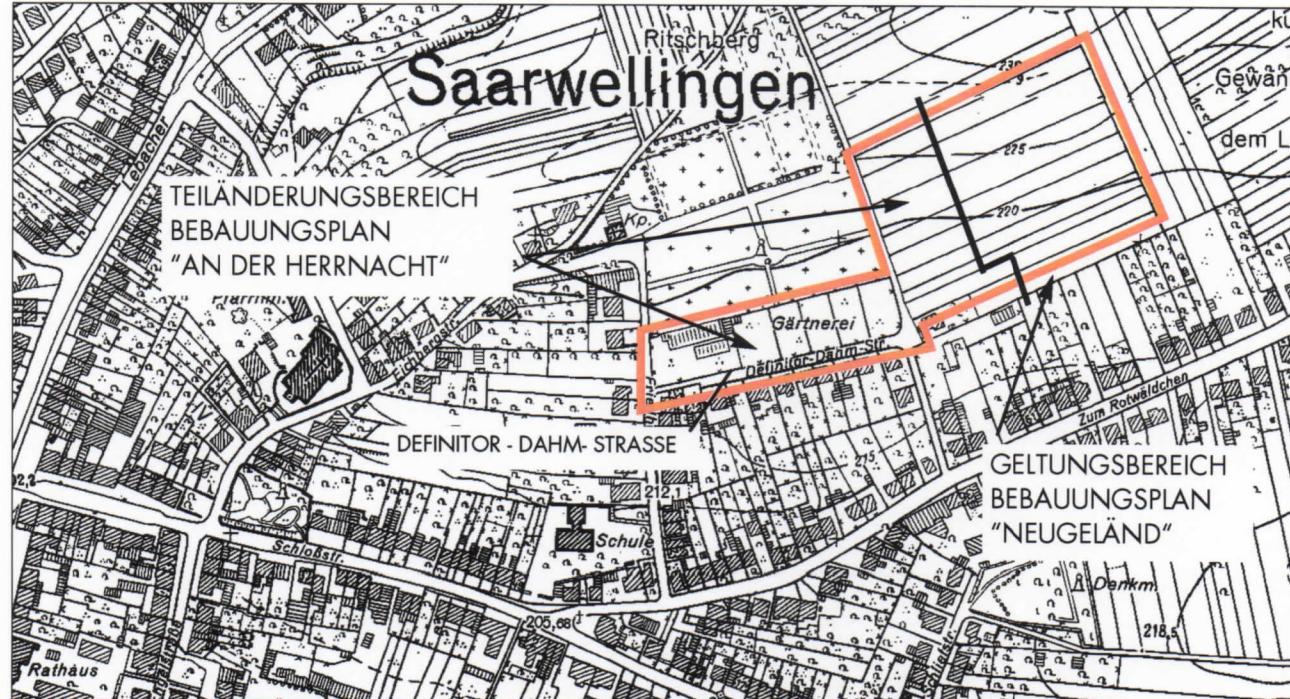
Das Planungsgebiet mit seiner Gesamtgröße von ca. 2,7 ha befindet sich am östlichen Ortsrand von Saarwellingen östlich bzw. südlich des Friedhofes.

▲ GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch den Friedhof der Gemeinde Saarwellingen und die nördliche Grenze der Parzelle 96/1
- im Westen: durch den Friedhof und die westliche Grenze der Parzellen 61/7, 62/11 und 63/5
- im Osten: durch die westliche Grenze der Parzelle 146/1 und 83/4
- im Süden: durch die südliche Grenze der Parzellen 63/5, 64/2, 65/2, 68/3, 70/4, 71/15, 71/17, 71/19, 71/21 und 71/23

Die genauen Grenzen gehen aus dem Bebauungsplan hervor.



LAGE IM RAUM

VERKEHRSANBINDUNG

▲ INNER- UND ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt von Westen, über die Straße "Am Kapellgarten" erschlossen. Diese mündet in die "Schloßstraße".

Die "Schloßstraße" führt zum "Schloßplatz" im Zentrum von Saarwellingen (Entfernung Plangebiet ca. 600m). Von dort gelangt man über die "Vorstadtstraße" B 405 in wenigen Minuten zur Bundesautobahn A 8 (Anschlußstelle Saarwellingen), südlich der Ortslage.

Die B 405 dient gleichzeitig als Verbindung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Saarlouis. Dieses Mittelzentrum, das über wichtige zentralörtliche Einrichtungen, wie Krankenhaus, Gymnasium, Kreisverwaltung, Einkaufszentrum und große Gewerbeblächen verfügt, ist von Saarwellingen in nur wenigen Fahrminuten (ca. 5 km) zu erreichen.

Über die A 8 ist sowohl die A 620 als auch die A 1 in Kürze zu erreichen. Damit ist das Plangebiet in alle Richtungen hervorragend an den überörtlichen Verkehr angebunden.

▲ ÖPNV-ANSCHLUSS

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung (ca. 500 m vom östlichen Plangebiet) in der Donaustraße. Hier verkehrt die KVS (Kreisverkehrsbetriebe Saarlouis AG) mit den Linien 25 und 15 in Richtung Sprengen, Bous Bahnhof und Saarlouis.

Die nächstgelegene ÖPNV - Verbindung ist fußläufig in einer akzeptablen Zeit zu erreichen.

NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung (siehe Naturgüter- Biotoptypen).

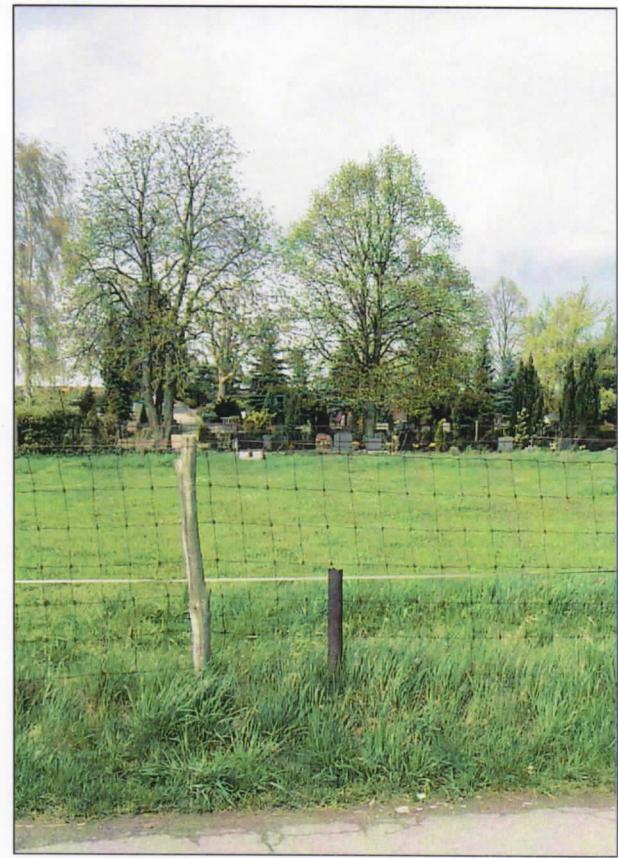


LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
ÖSTLICHES PLANGEBIET

Südlich des Friedhofs befinden sich differenzierte Nutzungen. So wird auch hier der größte Teil der Fläche als Weide genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich aber auch ein Wohngebäude und ein ehemaliges Gewächshaus, im östlichen Teil ein Parkplatz für die Friedhofsbesucher.



PLANUNGSGEBIET SÜDLICH DES FRIEDHOFES
EHEMALIGES GEWÄCHSHAUS



BLICK VOM WESTLICHEN PLANGEBIET AUF DEN
FRIEDHOF

▲ UMGEBUNGSNUTZUNG

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Friedhof der Gemeinde.

Westlich und südlich des Plangebietes schließt sich Wohnnutzung an. Die Bauform ist überwiegend eingeschossig.

Die Bereiche nordöstlich und östlich sind überwiegend landwirtschaftlich, als Ackerflächen bzw. als Weiden, genutzt.



BEBAUUNG SÜDLICH DER DEFINITOR-DAHM- STR.

TOPOGRAPHIE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet stellt eine nur gering geneigte Fläche dar. Es erstreckt sich von ca. 218 bis auf ca. 225 Meter über NN, wobei die Fläche kontinuierlich von Norden nach Süden abfällt. Der Geländeanstieg betrifft vor allem das nordöstliche Planungsgebiet (Getreideacker und Wechselweide), während das südwestliche Planungsgebiet eher eine ebene Fläche darstellt. Im Norden des Planungsgebietes setzt sich der Geländeanstieg weiter fort, während sich im Süden (Wohnbebauung) allmählich eine Verebnung des Geländes anschließt.

Nach einer im Auftrag der Gemeinde durchgeführten Regenwasserbewirtschaftungsstudie wird der Untergrund des Plangebietes überwiegend durch sandige Schichten mit hohem Anteil an bindigen Kornfraktionen festgestellt. Unter einer 0,8 m mächtigen schluffigen Sandlage folgen dichtgelagerte Sande des Verwitterungshorizont des sm.

Der Mittlere Buntsandstein gilt aufgrund seines Aufbaus als tragfähiger Untergrund, so daß grundsätzlich bei der Erschließung nicht mit untergrundbedingten Schwierigkeiten zu rechnen ist.

NATURGÜTER

▲ NATURRAUM

SAARLOUIS-DILLINGER BECKEN / "GRIEß"

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Hauptnaturraums "Mittleres Saartal" (197) innerhalb des Naturraums "Saarlouis-Dillinger Becken" (197.3). Der Naturraum Saarlouis-Dillinger Becken wird weiter untergliedert. Das Planungsgebiet gehört hierbei zur naturräumlichen Einheit "Grieß" (197.32). Wenig weiter östlich beginnt der Hauptnaturraum Prims-Blies-Hügelland (190).

Das Mittlere Saartal stellt einen klimatisch begünstigten, gering bewaldeten Talraum dar, der durch einen Wechsel von Engtalstrecken und weiten Becken mit breiten Terrassenfluren gekennzeichnet ist. Die naturräumliche Einheit "Grieß" wird von mehrfach getreppten, zerschnittenen Terrassenfluren gebildet. Der östliche Bereich bildet den Übergang zu dem bewaldeten Naturraum Schwarzenholzer Höhen (190.3) und ist durch einen Wechsel von Ackerland mit Wald und Siedlungsflächen gekennzeichnet.

▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

MITTLERER BUNTSANDSTEIN

Der Untergrund im Planungsgebiet wird von Gesteinen des "Mittleren Buntsandsteins" (sm) gebildet, welche der Trias angehören.

▲ NATURGUT BODEN

BRAUNERDEN / PARABRAUNERDEN

Die in der Regel tiefgründig verwitterten Sandsteine des Mittleren Buntsandsteins entwickeln sich in der Regel zu nährstoffarmen Sandböden, meist saure Braunerden. Diese Böden sind durch die Prozesse Verbraunung (Freisetzung von Eisen) und Verlehmung (durch Tonmineralneubildung) gekennzeichnet. Bei hohem Tonanteil des Ausgangsmaterials können sich diese Böden durch Tonverlagerung zu Parabraunerden weiterentwickeln.

▲ NATURGUT WASSER

KEINE OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Gewässer (potentieller Vorfluter) ist der "Ellbach" in einer Entfernung von ca. 500 m südlich des Plangebietes.

GRUNDWASSER

Die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins haben eine relativ hohe effektive Porosität, eine deutliche Klüftung und eine große Mächtigkeit. Aufgrund dieser Eigenschaften ist der Mittlere Buntsandstein besonders gut zur Speicherung des Grundwassers geeignet. Er gilt als Hauptgrundwasserleiter und damit auch als Hauptgrundwasserspeicher des Saarlandes.

Im Bereich des Planungsgebietes liegt der Hauptgrundwasserleiter mit der Sohlfäche unter dem Vorfluterniveau.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes Saarwellingen. Die tieferen Bereiche des Untersuchungsgebietes werden von zwei ca. 200 m nördlich gelegenen Brunnen der Wasserschutzzone II als Trinkwasserspeicher genutzt.

▲ NATURGUT KLIMA/ LUFTHYGIENE

Das Planungsgebiet stellt insbesondere im großflächigen östlichen Abschnitt (Ackerflächen, Wechselweide) eine große Freifläche dar, die als Kaltluftentstehungsgebiet dient. Die entstandene Kaltluft kann entsprechend dem Relief Richtung Siedlungsbereich abfließen und sich dort durch einen Luftaustausch positiv auf die lufthygienische Situation auswirken.

Auch der westliche innerörtliche Siedlungsbereich unterscheidet sich durch die fehlende Bebauung derzeit nur wenig von dem außerörtlichen Bereich und wirkt sich ebenfalls positiv auf das lokale Klima aus.

▲ NATURGUT PFLANZEN UND TIERE

POTENIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potentiell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft.

Im Planungsgebiet sind bodensaure Hainsimsen-Buchenwälder (*Luzulo-Fagetum*) als potentielle natürliche Vegetation zu erwarten.

BIOTOPTYPEN

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im April 1999 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Planungsgebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind in Artenlisten, getrennt nach Biotoptypen, im Anhang aufgeführt.

Getreideacker

Im nordöstlichen Planungsbereich nehmen Getreideäcker große Flächen ein. Die angebaute Feldfrucht ist Weizen (*Triticum aestivum*). Aufgrund einer recht intensiven Nutzung der Fläche treten Ackerwildkräuter hier nur sehr spärlich auf. Dies gilt sowohl für die Arten- als auch für die Individuenzahl. Lediglich der Efeublättrige Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*) konnte noch recht häufig angetroffen werden.



GETREIDEACKER

Wechselweide

Im südöstlichen Planungsbereich nehmen Wechselweiden große Flächen ein. Als Wechselweiden bezeichnet man Flächen, die während einer Vegetationsperiode sowohl gemäht als auch beweidet werden. Während der Bestandsaufnahme im April stellte die Fläche eine recht hoch gewachsene Wiesenfläche dar, welche wegen der Einzäunung jedoch nicht betreten werden konnte. Typische Gräser der Fläche waren das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), das Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und das Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*). Charakteristische Kräuter der Fläche sind die Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*), der

Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und der Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*).

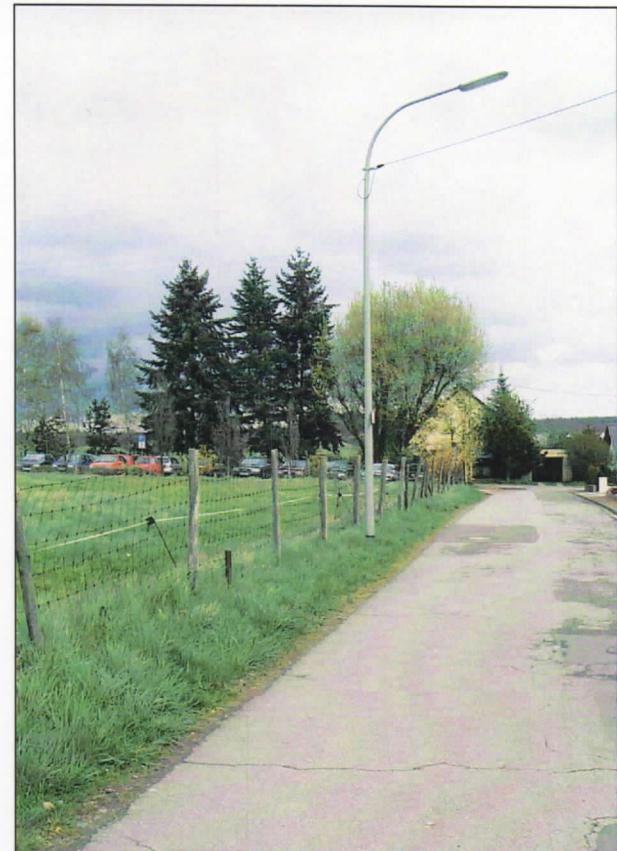


WECHSELWEIDE

Weide

Ein großer Teil der westlichen Planungsfläche dient derzeit als Weidefläche für Pferde. Die Vegetation der Fläche war während der Bestandsaufnahme überwiegend kurzrasig. Auffallend ist das Auftreten von typischen Weidezeigern wie zum Beispiel des Mittleren Wegerichs (*Plantago media*). Aber auch Wiesenarten wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) gehören zu den dominanten Arten.

Vereinzelt, vor allem im Grenzbereich zur Defitor-Dahm-Straße, findet man Gehölze auf der Fläche. Neben zahlreichen Ziergehölzen treten auch standortgerechte Gehölze wie zum Beispiel die Hänge-Birke (*Betula pendula*) und die Hundsrose (*Rosa canina*) auf.



EINGEZÄUNTE WEIDE IM BEREICH DEFINITOR-DAHM-STRASSE

Ruderalisierte Grünfläche mit zahlreichen Gehölzen

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei befindet sich eine Grünfläche, die derzeit überwiegend brach liegt. Neben kleineren ruderalisierten Wiesenflächen dominieren zahlreiche Gehölzbestände auf der Fläche. Mit Ausnahme des Flieders (*Syringa vulgaris*) kommen nur naturnahe Gehölzarten vor. Neben einheimischen Obstsorten sind dies Laubholzarten wie zum Beispiel Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Salweide (*Salix caprea*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Auf der Fläche werden derzeit verschiedene landwirtschaftliche Geräte gelagert. Auch Holz und Müll sind anzutreffen.



RUDERALISIERTE GRÜNFLÄCHE MIT GEWÄCHSHAUSS

Parkplatz (Schotterfläche)

Im östlichen Endbereich der Definitor-Dahm-Straße befindet sich angrenzend an die Friedhofsanlage eine Parkfläche, die durch eine Schotterdecke gekennzeichnet ist. Der Platz ist weitgehend vegetationsfrei, lediglich im Randbereich konnten wenige Pflanzen Fuß fassen. Beispiele sind der Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und das Einjährige Rispengras (*Poa annua*).

Eingrünung der Parkplatzes (Gehölze)

Der Parkplatz ist weitgehend von Gehölzen eingränt. Sowohl naturnahe Gehölze als auch Ziergehölze sind hier anzutreffen. Insbesondere im östlichen und nördlichen Randbereich des Parkplatzes dominieren ältere Bäume, während auf der westlichen Seite jüngere Sträucher vorherrschen. Typische Baumarten der Fläche sind die Hängebirke (*Betula pendula*), der Spitzahorn (*Acer platanoides*) und die Fichte (*Picea abies*).

Auch die Krautschicht der Fläche ist relativ ausgeprägt. Es handelt sich hierbei überwiegend um stickstoffliebende Kräuter.



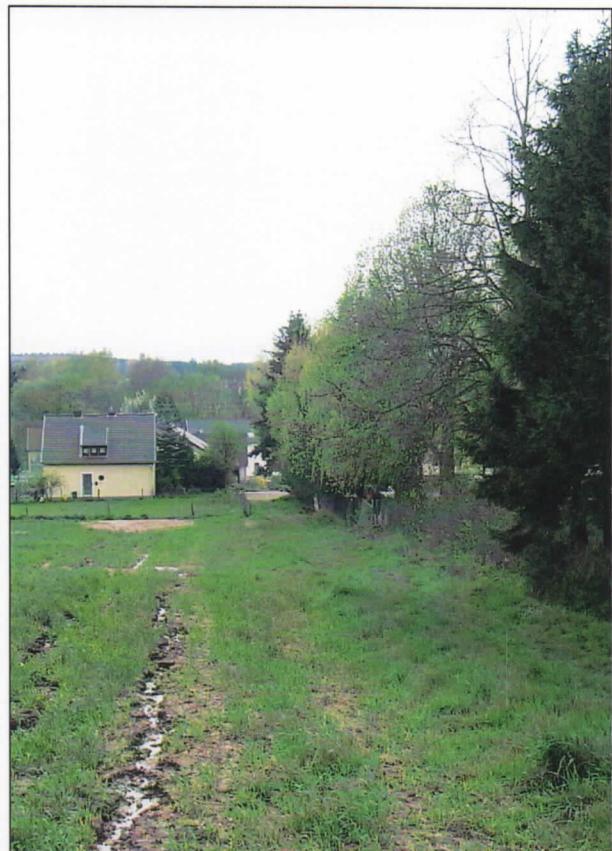
PARKPLATZ MIT EINGRÜNUNG

Wohngrundstück

In der nordwestlichsten Ecke des Planungsgebietes befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude mit umliegenden privaten Grünanlagen. Die Vegetation ist vorwiegend durch Kurzgrasrasen mit tritt- und schnittresistenten Arten sowie durch Ziergehölze und -kräuter geprägt.



WOHNGEBAUDE INNERHALB DES PLANGEBIETES



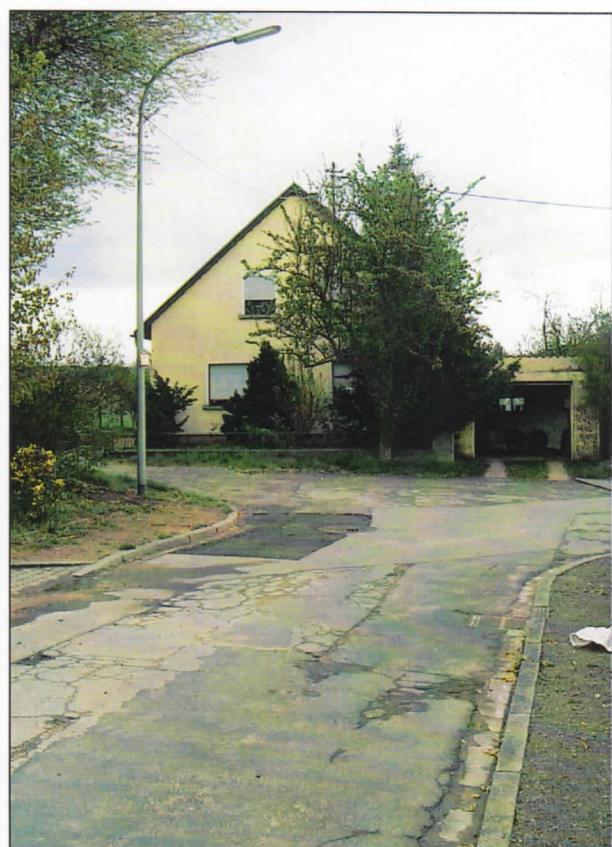
FELDWEG UNVERSIEGELT

Unversiegelter Weg

Zwischen der ackerbaulich genutzten Fläche im Osten und der Friedhofsanlage im Westen verläuft ein unversiegelter Feldweg, der durch eine recht ausgeprägte Vegetationsdecke gekennzeichnet ist. Neben trittresistenten Arten wie Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Schmalblättriger Wegerich (*Plantago lanceolata*) treten - besonders im Randbereich - typische Wiesenarten hinzu. Auffallend ist das häufige Auftreten nitrophiler Arten wie zum Beispiel der Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) und des Efeublättrigen Ehrenpreises (*Veronica hederacea*).

Verkehrsfläche (versiegelt)

Der Planungsbereich umfaßt im nordwestlichen Grenzbereich einen Abschnitt der Definitor-Dahm-Straße. Sowohl die Fahrbahn als auch der angrenzende Bürgersteig sind vollversiegelt. Kleinere Abschnitte des Bürgersteigs sind geschottert aber ebenfalls vegetationsfrei.



DEFINITOR-DAHM-STRASSE

▲ LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Im Planungsgebiet findet zur Zeit keine forstwirtschaftliche Nutzung statt. Dagegen bezieht die landwirtschaftliche Nutzung den größten Teil der Fläche mit ein. Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes wird ackerbaulich genutzt. Die südlich daran anschließende Fläche dient derzeit als Wechselweide. Auch große Bereiche des südwestlichen Planungsgebietes werden von Pferden beweidet.

▲ NATURGUT LANDSCHAFTSBILD

Neben landschaftsökologischen Zielen spielen auch landschaftsästhetische Gesichtspunkte eine Rolle. Das Landschaftsbild umfaßt die sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft und ist umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Beeinträchtigungen ist in erster Linie abhängig von der Einsehbarkeit der Fläche.

Trotz der recht geringen Neigung der Fläche ist der östliche Teilbereich des Planungsgebietes wegen seiner Gehölzarmut und aufgrund der Topographie der angrenzenden Flächen recht gut einsehbar. Aufgrund der Strukturarmut der Fläche ist das Landschaftsbild in diesem Bereich des Planungsgebietes dennoch als "nicht besonders wertvoll" zu betrachten.

ERHOLUNGSNUTZUNG

Der größte Teil des Planungsgebietes besitzt aufgrund der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung nur eine eingeschränkte Freizeitfunktion für die Anwohner der benachbarten Wohngebiete.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Die Bebaubarkeit des Plangebietes wird nur in sehr geringem Umfang durch Restriktionen eingeschränkt.

Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige

gen Nutzungsbeschränkungen sind bei der Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern.

Folgende Restriktionen sind im Planungsgebiet vorhanden:

▲ WASSERSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Saarwellingen.

Für das Wasserschutzgebiet ist derzeit noch keine Verordnung festgelegt. Entsprechend den Angaben der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Saarlouis, können die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes Lebach folgende Orientierungswerte vermitteln:

Die weitere Schutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten. Speziell die Ausweisung von Wohngebieten betreffend sind verboten:

- die Abwassereinleitung in den Untergrund, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser.
- Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone.
- die Verwendung von wassergefährdenden, aus- und auslaugbaren Materialien beim Straßenbau.
- Erdaufschlüsse durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

Im Fall der geplanten Wasserschutzzone III erfolgt ein Hinweis in den Bebauungsplan.

▲ SCHUTZABSTAND ZUM FRIEDHOF

Aus seuchenhygienischen und Pietätsgründen ist zwischen den Grabstätten eines Friedhofes und der nächstgelegenen Wohnbebauung ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Die geplante Wohnbebauung rückt an die südliche und die östliche Grenze des Friedhofes heran.

Für die Wohnbebauung ergibt sich ein generelles Gefährdungspotential durch möglicherweise einsickerndes, kontaminiertes Grund- und Schichtwasser (sog. "Leichenwasser"). Da das gesamte Gelände nach Süden abfällt ergibt sich diese Gefährdung lediglich für den südlich des Friedhofes gelegenen Bereich.

Umgekehrt besteht die Gefahr, daß die mit der Wohnfunktion und der Grundstücksnutzung im Bereich der geplanten Bebauung sowohl südlich als auch östlich des Friedhofes verbundenen (Freizeit-)aktivitäten die Pietät bzw. das Ruhe- und Schutzbedürfnis trauernder Grabbesucher auf dem Friedhof stören könnten.

Zu diesen Problemen sind im Vorfeld bereits Abstimmungsgespräche mit der Gemeindeverwaltung und Vertretern des zuständigen Staatlichen Gesundheitsamtes Saarlouis geführt worden. Dabei wurden zur Vermeidung der o.g. Beeinträchtigungen folgende Vorgaben durch das Gesundheitsamt getroffen:

- Entlang der Nordseite der Grundstücke, die südlich des Friedhofes liegen, ist eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von ca. 11,0 m festzusetzen. Entlang des Friedhofes muß eine Drainage mit Schotterbett angeordnet werden. Das Drainagewasser ist dem Kanalsystem zuzuleiten.

Wie bereits erwähnt, besteht östlich des Plangebietes die Gefährdung durch Sickerwässer nicht. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Friedhofsbesucher durch die Wohnnutzung ist auch hier ein ausreichender Abstand und eine entsprechende Eingrünung erforderlich. Da der östliche Friedhofsrand bereits durch eine dichte Gehölzpflanzung eingegrünt ist, kann der festzusetzende Grünstreifen geringer dimensioniert werden.

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

▲ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

In den Landesentwicklungsplänen werden Ziele der Raumordnung und der Landesplanung festgelegt. Diese Festlegungen sind gemäß § 12 SLPG für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich. Von den Festlegungen sind die Fachplanungsträger des Bundes und des Landes sowie die Kommunen in allen raumbedeutsamen Bereichen betroffen. Folgende landesplanerischen Vorgaben sind für die Erstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung.

▲ LEP UMWELT

(ENTWURF VOM 31. MÄRZ 1998))

VORRANGGEBIETE

Der Landesentwicklungsplan Umwelt stellt in seinem Entwurf im Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz dar.

Daraus ergibt sich die Konsequenz, daß im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen ist, daß das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen ist und Eingriffe in die Deckschichten zu vermeiden sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht eintritt. Somit wird den Zielvorgaben des LEPL Umwelt entsprochen.

VORBEHALTSGEBIETE

Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan Umwelt in seinem Entwurf das Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für die Gewinnung von Rohstoffen dar.

Daher ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, daß Belange der Landwirtschaft und der Sicherung und Gewinnung mineralischer Rohstoffe mit erhöhtem Gewicht in die planerische Abwägung einzustellen sind.

▲ LEPL SIEDLUNG

(IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 9. OKTOBER 1997; AMTSBLATT DES SAARLANDES S.1316)

RANDZONE DES VERDICHTUNGSRAUMES

Entsprechend der strukturräumlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Siedlung liegt die Gemeinde Saarwellingen in der Randzone des Verdichtungsraumes.

Die gem. LEP Siedlung vorgegebene Siedlungsdichte von 20 Wohneinheiten pro ha wird im Planungsgebiet erreicht und entspricht den landesplanerischen Vorgaben.

UNTERZENTRUM

Im Netz der zentralen Orte bildet Saarwellingen ein Unterzentrum.

Dem landesplanerischen Ziel, die Bereitstellung von Flächen u.a. für Wohnen vorrangig in zentralen Orten vorzunehmen, wird durch die Planung entsprochen.

Saarwellingen als der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde, der zudem zentralörtliche Aufgaben innerhalb der Gemeinde übernimmt, hat zusätzlich einen hohen Eigenentwicklungsbedarf, der die Schaffung von ca. 34 Baustellen rechtfertigt. Die öffentliche und private Infrastruktur ist auch bei Realisierung des Wohngebietes noch ausreichend tragfähig.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption des Planungsgebietes wird von folgenden Vorgaben und Rahmenbedingungen bestimmt:

- Die Bebauung soll sich harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Das Planungsgebiet ist so zu konzipieren, daß Erweiterungen in nördlicher und in östlicher Richtung möglich sind.

- Die Planung soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. So ist insbesondere die günstige topographische Ausrichtung nach Südosten für eine passive Sonnenenergienutzung auszunutzen.

- Eine Regenwasserbewirtschaftungsstudie, die im Auftrag der Gemeinde für Saarwellingen erarbeitet wird, kommt für das Gelände "Neugeland" zu dem Ergebnis, daß eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist.

Anhand dieser Vorgaben und der im Vorfeld genannten Restriktionen wurde folgende städtebauliche Konzeption entwickelt:

▲ NUTZUNG

Als Nutzung wird eine mit der umgebenden Nutzung verträgliche Allgemeine Wohnnutzung festgesetzt.

▲ ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung kann nur von Westen über die Straße "Am Kappelgarten" und die "Definator-Dahm-Straße" erfolgen. Eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes von Osten über die Straße "Zum Rotwäldechen" wäre derzeit unwirtschaftlich, kann aber für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in Betracht gezogen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene und einseitig bebaute "Definator-Dahm-Straße". Allerdings reicht die Dimensionierung für eine geregelte Erschließung des geplanten Wohngebietes nicht aus. Es wird eine Verbreiterung des Querschnittes von derzeit 6,00 m (4,50 m Fahrbahn, einseitiger Bürgersteig 1,50 m) auf 8,00 m (5,00 m Fahrbahn, beidseitige Bürgersteige von je 1,50 m) erforderlich.

Die weitere Erschließung des östlichen Plangebietes

erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße A, an die Stichstraßen in südlicher Richtung angegliedert sind.

Die nach Süden orientierten Stichstraßen ermöglichen die zentrale Teilversickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Gräben zwischen den privaten Grundstücken und die Rückhaltung in einem offenen Retentionsbecken im Süden des Gebietes. Dieses ist Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche und wird in Form einer naturnah gestalteten Mulde angelegt. Über die Mulde kann das Niederschlagswasser gedrosselt in das Kanalsystem abgegeben werden. Innerhalb der Grünfläche verläuft eine Fußwegeverbindung bis zu den Enden der Stichstraßen. Die Fußwege dienen gleichzeitig zur Aufnahme der Schmutzwasserkänele.

Die Straßen sollen als niveaugleiche Mischflächen ausgebildet werden. Die Dimensionierung wird so gering wie möglich gehalten.

In nördlicher und in östlicher Richtung ist eine Erweiterung des Plangebietes durch Anbindung an die Planstraße möglich. Entsprechende Flächen werden von einer Bebauung freigehalten.

Die Stellflächen für die Friedhofsbesucher, die südlich des Friedhofes entfallen, werden östlich des Friedhofes entlang der Erschließungsstraße A angelegt.

▲ BAUSTRUKTUR

Die Baustuktur orientiert sich an der Nachfrage, an der bestehenden Bebauung und an den topographischen Verhältnissen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden nur freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser festgelegt. Die lockere Bauweise und der damit verbundene hohe Grünanteil ermöglicht eine gute Einbindung in die Landschaft.

Entlang der "Definitor-Dahm-Str." sind nur Doppel- und Einzelhäuser entsprechend der bestehenden einseitigen Bebauung zugelassen.

Im Plangebiet sollen alle Gebäude nach Süden ausgerichtet sein können, um eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zu gewährleisten. Um eine gegenseitige Verschattung benachbarter Gebäude im östlichen Bereich zu vermeiden, werden entspre-

chend breite Grundstücke in Nord-Süd-Richtung vorgeschlagen.

Durch das Stichstraßensystem wird unnötiger Straßenverkehr vermieden. Innerhalb der als Wohnwege ausgebauten Stichstraßen kann durch eine hofbildende Gebäudestellung, die Wohnruhe und eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes die Kommunikation und die Zusammengehörigkeit zwischen den Anwohnern gefördert werden.

In Anpassung an die örtliche Baustuktur sind 34 Baugrundstücke, vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 400 und 600 m².

Die öffentliche Grünfläche am südlichen Rand des Gebietes dient neben der Rückhaltung des Niederschlagswassers auch der Erholung der umliegenden Bewohner. In die Grünfläche soll ein Kinderspielplatz integriert sein.

Der hohe Grünanteil, die durch das Erschließungssystem begünstigte Wohnruhe sowie nach Südosten orientierte Lage, tragen zu einem hohen Wohnwert bei.

BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

VORBEMERKUNGEN

Gem. § 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.

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 - 10 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

FESTSETZUNG

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan entsprechend § 4 BauNVO als
Allgemeines Wohngebiet (WA)

festgesetzt.

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige und ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- *Wohngebäude*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

Als nicht zulässige Nutzungen werden:

1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen,
2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung im Wohnen liegt. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind hier jedoch als ergänzende Nutzungen öffentliche und private Ein-

richtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig. Neben Wohnverträglichkeit ist die Zulässigkeit von Nutzungen aber auch an die Voraussetzung der Versorgungsfunktion für das Gebiet verknüpft.

Ein Allgemeines Wohngebiet lässt somit im Vergleich zum Reinen Wohngebiet eine größere städtebaulich-funktionale Nutzungsvielfalt gerade hinsichtlich einer gewünschten Nachhaltigkeit und Funktionsmischung zu.

Trotz allem wird es in einzelnen Allgemeinen Wohngebieten notwendig aus Gründen der Verträglichkeit weitere ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen. Auch im vorliegenden Fall werden aus Immissionsschutzgründen und stadtgestalterischen Gründen die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke, wie Bolzplätze, Tennisplätze, Sportcenter sind in erster Linie aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig. Neben dem Grundgeräuschpegel, der durch die sportliche Betätigung ausgelöst wird, wie Spielgeräusche oder Rufen, indizieren diese Anlagen auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Sportliche Anlagen sind in der übrigen Ortslage von Saarwellingen auch ausreichend vorhanden.
- Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls aufgrund ihres Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.
- Noch gravierendere Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen haben Tankstellen. Auch diese werden daher ausgeschlossen, da der hierdurch verursachte Kundenverkehr zu unzumutbaren Störungen der Wohnruhe führen würde. Zudem lassen sich Tankstellen nicht sinnvoll in das städtebauliche und gestalterische Konzept integrieren.
- Für Gartenbaubetriebe, also Betriebe, die den Anbau von Obst, Gemüse, Züchtung von Blumen o.ä. betreiben, ist ein hoher Platzbedarf charakteristisch. Auch besitzen Gartenbaubetriebe im Regelfall Arten von baulichen Anlagen, wie Gewächshäuser, die sich nicht in die beabsichtigte Ortsgestalt einfügen.

▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte ist ein die städte-

bauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden kann, bestimmt nicht nur das räumliche Entscheidungsbild, sondern hat auch Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen sowie auf Belange des Bodenschutz und Flächenverbrauchs. Folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die in den Bebauungsplan mittels einer Nutzungsschablone übernommen werden, werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Baugebietes getroffen.

BAUGEBIET WA 2 WO	VOLLGESCHOSSE II
GRZ 0,4	WANDHÖHE 7,50 m
BAUWEISE 	

NUTZUNGSSCHABLONE

Die Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

GRUNDFLÄCHENZAHL

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO,
§ 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl in Relation zur Größe des Grundstückes. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Insofern ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl neben der Grundfläche des eigentlichen Wohngebäudes auch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen inklusive Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischer baulicher Anlagen mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Bodenfunktionen

bzw. eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Allerdings darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gem. § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in allgemeinen Wohngebieten. Hierdurch werden die Voraussetzungen zur optimalen Ausnutzung der Fläche geschaffen und damit Freibereiche geschont.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND
§ 20 ABS. 1 BAUNVO, § 2 ABS. 4 LBO

Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf höchstens zwei 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 demnach:

- “• 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.”

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, WANDHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Festsetzung

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bezeichnet.

Die Wandhöhe wird an der straßenseitigen Gebäudemitte ermittelt.

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt.:

- nördlich der "Definitor-Dahm-Straße" und der Erschließungsstraße A 7,50 m
- südlich der Erschließungsstraße A und im Bereich der Stichstraßen 6,50 m

Erklärung/ Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung der Gebäude ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff "Vollgeschoß" keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Aus diesem Grund wird im Planungsgebiet zusätzlich noch die Gebäudehöhe festgesetzt.

Zur nachvollziehbaren Prüfung der Gebäudehöhe müssen zur eindeutigen Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO die unteren und oberen Bezugspunkte im Bebauungsplan ausdrücklich festgelegt sein. Die Festsetzung der Wandhöhe enthält daher eindeutige Begriffsdefinitionen für den oberen und unteren Bezugspunkt.

Da das Gelände nach Norden hin ansteigt, wird den Gebäuden nördlich der Erschließungsstraßen eine höhere Wandhöhe zugesagt. Den betroffenen Bauherren soll damit auch die Möglichkeit zur Errichtung zweier Vollgeschosse gegeben werden, was bei einer Gebäudehöhe von 6,50 m und den vorhandenen Geländebedingungen nur schwer möglich wäre.

BAUWEISE

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

FESTSETZUNG

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen stehen. Bei der

offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. der LBO angeordnet.

Einzelhäuser sind selbständig benutzbare, freistehende Gebäude, die zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen die landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Doppelhäuser bestehen aus zwei selbständig benutzbaren, aneinander gebauten Gebäuden mit einer gemeinsamen Gebäudetrennwand. Im übrigen sind sie freistehend.

Durch die Reglementierung der Bauweise und Hausformen wird auf die umgebende Bebauung reagiert, die eine ähnliche Baustruktur aufweist.

▲ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 4 LBO

FESTSETZUNG

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung des Hauptbaukörpers definiert.

Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch die Orientierung der Gebäude wird - entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption - die bestmögliche Raumwirkung und Raumgliederung innerhalb des Baugebietes erreicht (giebel- bzw. traufständig). Zum Teil sind sowohl giebelständige als auch traufständige Hauptgebäude möglich. Dies lässt eine flexible Reaktion auf die topografische Situation des einzelnen Grundstückes zu, ohne die Fassung des Straßenraumes zu vernachlässigen.

Durch die Ausnahmeregelung werden die Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung bis zu einem gewissen Grad optimiert.

▲ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

FESTSETZUNG

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen an der südlichen, südwestlichen oder südöstlichen Hauseite bis 2 m durch Wintergärten ist zulässig.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maße überschritten werden darf. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenze ist hingegen zulässig.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Grundideen des bereits beschriebenen städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan übernommen. Dabei wurden die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster so gewählt, daß den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Gleichzeitig soll aber auch ein positiver städtebaulicher Gesamteindruck vermittelt werden, d.h. es werden raumwirksame Akzente in Form von Wohnhöfen gesetzt und die Erschließungsstraßen räumlich gefaßt. Gleichzeitig schränkt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezonen in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch verglaste Gebäudeteile soll den Bauherren die Möglichkeit der passiven Solarenergienutzung durch die sonnenoptimale Anordnung von Wintergärten eröffnen, da gerade Wintergärten klimaregulierende Funktionen

und damit Energiespareffekte in den Wohngebäuden übernehmen.

▲ FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

FESTSETZUNG

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen.

Die Breiten, der für Carports, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen, dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 6,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gilt in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Ohne konkrete Festsetzung wären Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen, generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur städtebaulichen Ordnung des Planungsgebietes muß aber die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die Baufenster beschränkt werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß Garagen und Carports nicht beliebig, d.h. "unkontrolliert", auf dem Grundstück plaziert werden, sondern möglichst einen Bezug zum eigentlichen Wohngebäude aufweisen. Diese Festsetzung ist daher aus gestalterischer Sicht notwendig.

Weiterhin trägt diese Festsetzung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Somit können diese z.B. zwischen Baufenster und Straße angeordnet werden. Der festgesetzte Stauraum von 5,50 m zwischen Garage bzw. Carport ist aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Ähnliches gilt für den festgesetzten Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken. Da laut § 50 LBO vom 27.03.1996 ein Stellplatznachweis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der Baugenehmigung nicht mehr erforderlich ist, es sich jedoch empfiehlt den Ruhenden Verkehr im Planungsgebiet aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs zu ordnen, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan (vgl. Verkehrsanlagen).

Die Festsetzung der maximalen Breiten der befestigten Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports dient insbesondere der Minimierung der versiegelten Flächen und der Durchgrünung des Wohngebietes.

GRZ, verhindern auf den privaten Grundstücksflächen ausgedehnte Anlagen für Stellplätze und Garagen, wie sie bei einer Mehrfamilienhausbebauung notwendig wären. Auch die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität werden für die Bürger für nicht zumutbar betrachtet.

- Die Nachbarschaft zwischen überdimensionierten Mehrfamilienhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern führt zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen, die nach der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes unzumutbar sind.

▲ HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

FESTSETZUNG

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt ist.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Durch diese Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen sowie ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die ortstypische, überwiegend dörflich geprägte Baustruktur sichergestellt.

Großvolumige, massive Mehrfamilienhäuser mit appartmentartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietseigenart stehen, werden somit vermieden. Weiterhin sprechen auch folgende Gründe für die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:

- Die ohne diese Beschränkung mögliche städtebauliche Dichte im Wohngebiet "Neugeland" kann zu einer Überlastung des Erschließungssystems führen, das nicht für eine solche Dichte konzipiert ist. Insbesondere die Wohnwege sind auf ein sehr niedriges Verkehrsaufkommen ausgelegt.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Minimum durch die

VERKEHRSANLAGEN

▲ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

FESTSETZUNG

Die internen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Breite der Haupterschließungsstraße wird mit 8,00 m (Definitor-Dahm-Straße) bzw. 6,50 m (Erschließungsstraße A) vermaßt. Die Fahrbahnbreite für die untergeordneten Erschließungsstraßen (Stichstraßen) wird auf 4,75 m festgesetzt.

Der Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

Im westlichen Plangebietsteil wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Der Verlauf des Verkehrsnetzes bestimmt maßgeblich die städtebauliche Struktur des neuen Wohngebietes. Schließlich sollen die Verkehrsflächen neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Aus diesem Grund soll der Ausbau der einzelnen Straßen, mit Ausnahme der "Definitor-Dahm-Straße", als verkehrsberuhigter Bereich in Form niveaugleicher

Mischflächen, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, ausgebaut und gestaltet werden.

Im Sinne der Beachtung der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE)" wird die Straßenbreite innerhalb des Gebietes in Abhängigkeit von der Zahl der an der Straße gelegenen Grundstücke und damit auch in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und den ermöglichten Begegnungsfällen variiert.

Mit 8,00 m bzw. 6,50 m die größte Breite besitzen dabei die Haupterschließungsstraßen "Definitor-Dahm-Straße" und "Erschließungsstraße A", die den Verkehr des gesamten Gebietes aufnehmen und auch für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sein müssen. Die Breite der vorhandenen "Definitor-Dahm-Straße" von 6,00 m reicht für die Aufnahme des zu erwarteten Verkehrs nicht aus und wird auf insgesamt 8,00 m erhöht. Damit wird die Fahrbahn von 4,50 m auf 5,00 m verbreitert und das Anlegen von beiderseitigen Gehwegen ermöglicht.

Bei den Stichstraßen im östlichen Plangebiet, an denen nur jeweils ca. 6 Baugrundstücke gelegen sind, verringert sich die Straßenbreite auf 4,75 m.



DEFINITOR-DAHM -STRASSE

Die festgesetzten Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des Plangebietes untereinander, der Vermeidung von KFZ-Verkehr durch die Verkürzung von Wegelängen und der Zugänglichkeit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Als Ersatz für den Parkplatz südlich des Friedhofes wird ein Parkplatz zwischen Friedhof und der Erschließungsstraße A festgelegt.



ZUFAHRTSBEREICH ZUM ÖSTLICHEN PLANGEBIET

VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Elektrizität und ggf. Gas ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwasser zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Planungsgebiet zulässig.

▲ ABWASSER, ENTWÄSSERUNG

Träger der Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Saarwellingen.

Das gesamte Planungsgebiet kann über den bestehenden Anschluss im Verbindungsweg zur Straße "Am Rotwälzchen" an das örtliche Abwassernetz angeschlossen werden. Ein Anschluss an über die "Definitor-Dahm-Straße" ist nicht möglich.

Dabei ist für das Planungsgebiet ein Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Niederschlagwasser werden in jeweils separaten Rohrsystemen erfaßt und abgeleitet. Effektiv ist diese Maßnahme vorerst jedoch nicht, da das Trennsystem mittelfristig an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden muß. Das Trennsystem geschieht somit im Vorgriff auf die seitens der Gemeinde beabsichtigte Entflechtungsmaßnahme des gesamten Kanalsystems in der für das Planungsgebiet vorgesehenen Weise.

Nach der bereits o.g. Regenwasserbewirtschaftungsstudie ist eine Versickerung des Niederschlagwassers, aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nur sehr gering möglich.

Die Einleitung in ein Oberflächengewässer als eine weitere Möglichkeit der Regenwasserbehandlung entfällt aufgrund des Fehlens geeigneter Vorfluter. Allerdings kann die Rückhaltung der unbelasteten Dachwässer in Brauchwassersystemen und die Nutzung auf den Grundstücken z.B. zur Gartenbewässerung einen Beitrag zum nachhaltigen Grundwasserschutz leisten. Dementsprechend wird die dezentrale Rückhaltung in Kleinspeichern auf den Grundstücken festgesetzt (siehe Gestaltung). Die Nutzung als Brauchwasser wird jedoch nur als Empfehlung an die Bauherren weitergegeben (siehe Hinweise).

Als weitere einzige sinnvolle ökologisch verträgliche Möglichkeit der Niederschlagsbehandlung wird das anfallende Niederschlagwasser zentral in einem Retentionsbecken gepuffert, um es dann gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Hierzu werden im hinteren Bereich der südlich der Erschließungsstraße A gelegenen Grundstücke Gräben angelegt, in die das unbelastete Dachabwasser der Haushalte eingeleitet wird. Die Gräben verlaufen im Grenzbereich zwischen den Grundstücken. Um die Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten, sind die Gräben durch die Gemeinde im Zuge der

Erschließungsmaßnahmen anzulegen. Danach gehen sie in Privatbesitz über und sind von den Grundstücksbesitzern zu pflegen.

Die Gräben verlaufen mit natürlichem Gefälle in Richtung Süden und münden innerhalb einer öffentlichen Grünfläche in eine offene Regenrückhaltemulde, die naturnah gestaltet wird. Das Niederschlagswasser wird über einen Überlauf gedrosselt in das Kanalsystem eingeleitet.

Durch diese Maßnahme ist eine geringfügige Versickerung und Verdunstung des Niederschlagwassers möglich. Durch die gedrosselte Einleitung wird der Überschwemmungsgefahr vorgebeugt und das Kanalsystems und die Kläranlage bei größeren Niederschlägen entlastet. Da durch solche Maßnahmen geringere Dimensionierungen der technischen Anlagen möglich sind, können auch Kosten eingespart werden.

Um die Entsorgung des Planungsgebietes im Trennsystem, wie oben beschrieben, zu ermöglichen, werden die hierzu noch erforderlichen Abwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegt. Südlich des Friedhofs ist, wie o.e. die Anlage einer Drainage für die Ableitung von versickerndem kontaminierten Grund- und Schichtwasser (sog. "Leichenwasser") notwendig. Die Drainage wird von der Gemeinde innerhalb eines privaten Grünstreifens ausgeführt. Zur Gewährleistung des Schutzes und der Unversehrtheit der Drainageleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

FESTSETZUNG

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

- Drainage für Sickerwasser entlang südlicher Friedhofsgrenze.
- Das anfallende Abwasser aus den Haushalten sowie das Straßenablaufwasser werden dem Schmutzwas-serkanalsystem zugeführt. Die unbelasteten Dachablaufwässer werden getrennt hier-von gefaßt und einem separaten Regenwasserkanal bzw. dem System der Versickerungsmulden zugeführt.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GEM. § 9 ABS.1 NR. 14 BAUGB

Auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes und auf den privaten Grünflächen **P1** werden Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB naturnah zu gestalten sind. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Fläche

§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Für die Drainage für Sickerwasser wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Saarwellingen festgesetzt.

▲ WASSERVERSORGUNG

Träger der Wasserversorgung sind die Technischen Werke der Gemeinde Saarwellingen.

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes, d.h. die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Anschlußpunkte sind in der "Definator-Dahm-Straße" vorhanden.

▲ STROM-, GASVERSORGUNG

Für die Elektrizitätsversorgung und die Gasversorgung sind die Technischen Werke Saarwellingen zuständig.

Südlich des Friedhofes befindet sich derzeit bereits eine 0,4 kV - Leitung und mehrere Straßenbeleuchtungen.

Nach Angaben der Technischen Werke Saarwellingen ist die Stromversorgung mittels Erdkabel aus der Trafostation „Am Kappelgarten“ geplant.

Weiterhin ist die Verlegung einer Erdgasleitung zur Erschließung des Gebietes geplant.

GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG, ÖKOLOGIE

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, wie erwähnt, die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines allgemeinen Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

▲ ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE DER GRÜNORDNUNG

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen der Grünordnung zu beachten sind, sind in § 1 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen (...) nachhaltig gesichert sind.

Die Nutzung der z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauland hat eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials, insbesondere Bodenversiegelung und Beseitigung von Vegetationsstrukturen zur Folge, die an anderer Stelle der Begründung detaillierter beschrieben werden. Diese Auswirkungen gilt es innerhalb des Planungsgebietes durch entsprechende Grünmaßnahmen zu reduzieren und wenn möglich auszugleichen.

Hierzu werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan "Neugeländ" getroffen.

▲ ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

FESTSETZUNG

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein Spielplatz festgelegt.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Nach dem Gesetz über Spielplätze (§ 2 Abs. 2) müssen in durch Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Spielplätze angelegt werden. Die Spielplätze müssen dabei von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.

Da im Umfeld des Planungsgebietes kein Spielplatz in vergleichbarer Nähe vorhanden ist, ist die Anlage eines Spielplatzes im Wohngebiet "Neugeland" in möglichst zentraler Lage erforderlich.

FESTSETZUNG

Auf den mit **Ö** und **P1** gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Versickerungsgräben und -mulden durch die Gemeinde zulässig.

Anpflanzungen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erfolgen.

Auf der mit **Ö 2** gekennzeichneten Fläche ist ein Zugang zum Friedhof zulässig.

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Die öffentlichen Grünflächen **Ö** und die privaten Grünflächen **P1** dienen der Unterbringung der Anlagen zur Niederschlagwasserbehandlung, die oben bereits beschrieben wurden.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Retentionsmulde ergibt sich im Zuge der technischen Ausführungsplanung. Aus diesem Grund wird auf eine genaue Abgrenzung der Mulde und des Kinderspielplatzes verzichtet.

Um eine den jeweiligen Umständen angepaßte Bepflanzung zu gewährleisten, ist es erforderlich diese genauer festzusetzen. Die Anpflanzungen werden später genauer beschrieben.

▲ MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

FESTSETZUNGEN

- Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche **Ö** festgesetzte offene Rückhaltemulde ist naturnah zu gestalten. Zu diesem Zweck ist die Rückhaltemulde oberhalb der Böschungsoberkante mit standortgerechten Ufergehölzen, in den flacheren Böschungsbereichen mit Röhrichtpflanzen (Schilf, Binsen) und in den steileren Böschungsbereichen mit Landschaftsrasen (RSM 7.3.1) zu bepflanzen. Die Gehölze in diesen Bereichen müssen 48 Stunden Dauernässe ohne Schaden überstehen können. Die Pflege der Versickerungs-/Verdunstungsmulde ist durch entsprechende Maßnahmen langfristig zu gewährleisten.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch die Erschließung des Wohngebietes "Neugeland" kommt es zu einer umfangreichen Bodenversiegelung in einem bisher noch unversiegelten Bereich. Bisher war es in vielen Siedlungsgebieten allgemein üblich, neben dem Schmutzwasser auch das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über ein gemeinsames Kanalnetz abzuleiten. Diese gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ist nicht nur in vielen Fällen unrentabel, sondern bereitet auch erhebliche ökologische Probleme, wie Verschärfung der Hochwassergefahr, Verhinderung der Grundwasserausbildung, Überlastung der Kläranlagen etc. (vgl. Kapitel "Auswirkungen".)

Diesen Auswirkungen wird durch das unter Ver- und Entsorgung beschriebene Entwässerungskonzept entgegengewirkt.

Hinzu kommt die Minimierung der Flächenversiegelung z.B. auf den Stellplätzen und Zufahrten sowie sonstigen Wegen und Zugängen.

Diese Maßnahmen haben grundsätzlich positive Auswirkungen für den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Der Wasserhaushalt wird stabilisiert. Die Wasserrückhal tung kann eine Dämpfung hochwassererzeugender Abfluß spitzen bewirken.

Zur Schaffung eines ökologisch wertvollen Bereiches werden im Bereich der offenen Rückhaltemulde entsprechende Pflanzungen festgesetzt.

Das System der Versickerungsgräben und -mulden trägt auch zu einer Biotopvernetzung innerhalb des Planungsgebietes bei.

Maßnahmen im Bereich der ökologischen Siedlungs entwässerung werden im Rahmen der "Aktion Was serzeichen" durch das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr gefördert.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes für den Ausgleich des Naturhaushaltes und als Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten.

So wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine den landschaftlichen Erfordernissen entsprechende Ortsrandeingrünung und eine das Planungsgebiet gliedernde Grün- und Freiflächenstruktur erreicht.

Um eine Durchgrünung innerhalb des Gebietes zu erreichen, werden Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücken getroffen.

Im Bereich der Grünflächen wird zwischen zwei festgesetzten Gehölzpflanzungen unterschieden:

Die Gehölzpflanzung im nordöstlichen Teil des Gebietes dient der Ortsrandeingrünung und der Einbindung in die Landschaft.

Die Pflanzung zwischen Wohnbebauung an der "Definitor-Dahm-Straße" und dem Friedhof erfüllt den Zweck der Abschirmung. So soll ein dichter Hochgrüngürtel dem Schutz der Friedhofsbesucher vor möglichen Belästigungen durch die Nutzung dienen (Siehe Kapitel "Restriktionen für die Flächen Nutzung").

Die öffentlichen Grünflächen **Ö 1** sind mit Landschaftsräsen einzusäen. Es handelt sich dabei um zwei Flächen über die eine Erweiterung des Plan gebietes möglich sein soll und die somit von Bebauung und höherer Bepflanzung freigehalten werden sollen.

Allen Gehölzstrukturen, die im oder am Rand des Planungsgebietes geschaffen werden sollen, sind fol gende ökologischen Funktionen gemeinsam:

- Ausfilterung von Luftschadstoffen
- Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung und Transpirationskühlung
- biologische Bereicherung durch Gewährung von Deckung und Nahrung für die Tierwelt.

▲ MASSNAHMEN ZUR DURCHGRÜNUNG UND EINGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES SOWIE ZUR GRÜNVERZAHNUNG MIT DER LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

FESTSETZUNGEN

- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obstbaumhochstamm sowie ein weiterer standortgerechter Laubbaumhochstamm (StU 12 - 14 cm) zu pflanzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im nördlichen Bereich (**P, Ö 2**) sind mit Feldgehölzen im Raster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen.
- Die private Grünfläche zwischen Wohnbebauung Definitor-Dahm-Straße und Friedhof ist zur Abschirmung des Friedhofes als Hochgrüngürtel anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen **Ö1** erfolgt eine Eisaat mit Landschaftsräsen (RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern).

▲ FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG

FESTSETZUNG

- Alle geschlossenen Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 30 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist alle 20 qm Wandfläche mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen. Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Garagen (Carports) auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Begrünung von baulichen Anlagen bietet eine Fülle von Vorteilen aus ökologischer, bautechnischer und gestalterischer Sicht:

- Verbesserung des Kleinklimas durch temperaturausgleichende Wirkung, Sauerstoffproduktion und Schadstofffilterung
- Lebensraum für zahlreiche Kleinlebewesen, insbesondere Insekten
- Integration der baulichen Anlagen ins Landschaftsbild
- thermische Pufferzone, d.h. Schutz vor Wind, Kälte und Hitze -> energetische Spareffekte
- Lärmschutz durch Dämmung von Geräuschen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers.

▲ ANPFLANZUNG VON EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN ARDEN, MINDESTVORAUSSETZUNGEN FÜR VON PFLANZQUALITÄTEN UND PFLANZRASTER

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

FESTSETZUNG

- Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume aus dem Artenspektrum des Hainsimsen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden.

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Stieleiche	Traubeneiche
Rotbuche	Hainbuche
Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Bergulme
Sommerlinde	Winterlinde
Hängebirke	Salweide
Roßkastanie	Walnuß
Kirsche	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Himbeere	Traubenkirsche
Hasel	Vogelkirsche
Hundsrose	Weißendorn
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzliste Versickerungsmulden (Beispiele):

Laubbäume:	Sträucher:
Schwarz-Erle	Trauben-Kirsche
Gemeine Esche	Öhrchen-Weide
Trauben-Kirsche	Sal-Weide
Sal-Weide	Grau-Weide
Silber-Weide	Korb-Weide
Korb-Weide	Silber-Weide
	Schwarzer Holunder
	Gemeiner Schneeball

Die kursiv gekennzeichneten Gehölze sind bevorzugt auf nassen/ sehr feuchten Standorten zu verwenden.

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60-100 cm H., 2xv., Stammumfang 10-12 cm

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten sind in der Regel wüchsiger und weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Krankheiten als Exoten. Auch sind sie als Lebensraum für die einheimische Fauna wertvoller als standortfremde Arten.

Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten grünordnerischen Wirkungen schnellst- und bestmöglich zu erreichen.

▲ BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

FESTSETZUNG

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

ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Mit der Festsetzung, daß erfolgte Pflanzungen der Bindung für die Erhaltung gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 b unterliegen, wird ihr Bestand gesichert.

▲ ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

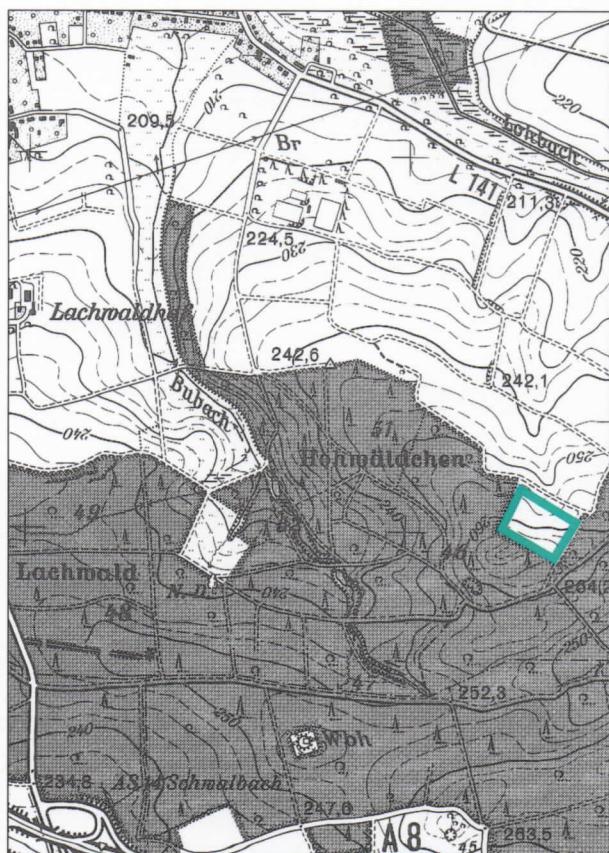
§ 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

FESTSETZUNG

Ergänzend zum ökologischen Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 0,5 ha großen Fläche im Bereich des Hohwäldechens folgende Maßnahme durchgeführt:

- Aufforstung der Fläche mit einem standortgerechten, einheimischen Laubholzmischwald

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB über eine gemeindliche Satzung gem. § 135 c BauGB.



LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stattfinden, werden den Eingriffsverursachern (Gemeinde, Bauherren) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Gemeinde - öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn).

ERKLÄRUNGEN / BEGRÜNDUNG

Durch die genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der notwendige ökologische Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig erbracht werden.

Aus diesem Grund wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Hohwäldechens eine Maßnahme vorgenommen. Auf einer ca. 0,5 ha großen Fläche wird eine Neuaufforstung durchgeführt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 3,0 ha aufgeforstet. Davon werden 1,8 ha dem Ausgleich eines parallel zum Bebauungsplan "Neugeland" aufgestellten Bebauungsplanes "Dickenwald" zugeordnet.

§ 9 Abs. 1 a BauGB bestimmt, daß die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, die nicht auf den Baugrundstücken selbst, sondern an anderer Stelle vorzunehmen sind, denjenigen Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Somit ist eine eindeutige Verbindung zwischen Eingriff und Ausgleich hergestellt. Die Sicherung des Ausgleiches erfolgt über eine gemeindliche Satzung, die Maßstäbe für die Verteilung und Abrechnung der Kosten festlegt.

GESTALTUNG

§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

▲ DACHFORM, DACHNEIGUNG

- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

- Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Angleichung des Erscheinungsbild der Gebäude müssen Doppelhäuser in ihrer äußereren Erscheinung eine Einheit bilden: Material und Farbe der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sind einheitlich zu wählen.

Die Fassadengestaltung - d.h. die Fenster- und Türformate sowie Fassadengliederung, -oberfläche und -farbgebung - ist aufeinander abzustimmen.

▲ EINFRIEDUNGEN

- Die private Grundstücksfläche zwischen Straße und Gebäude ist als Vorgarten anzulegen. Der Hofraum bzw. der Vorgarten darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden.
- Mauern als Einfriedung der privaten Gärten im hinteren Grundstücksteil dürfen nicht höher als 1,50 m sein.

▲ REGENWASSERSPEICHERUNG

- Zur Entlastung des Entwässerungssystems ist unbelastetes Niederschlagswasser sowie Drainagewasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in dezentralen Kleinspeichern (z.B. Zisternen, Becken) auf den privaten Grundstücken zu speichern.
- Die Überläufe der dezentralen Kleinspeichern sind an den separaten Regenwasserkanal bzw. das zentrale System von Gräben und Mulden anzu-schließen.
- Das Volumen der dezentralen Kleinspeicher darf 40 Liter pro Quadratmeter versiegelter Dachfläche nicht unterschreiten.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Für das Planungsgebiet werden diese Festsetzungen zum einen getroffen, um eine Anpassung an die ortsbildtypische Struktur bzw. die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine harmonische Angleichung der Gebäude untereinander und im Bezug auf das Ortsbild sichergestellt.

Durch die Festsetzung der Regenwasserspeicherung auf den Grundstücken der Regenwasserabfluß gedrosselt und somit das Entwässerungssystem geschont. Es wird eine geringere Dimensionierung der technischen Anlagen ermöglicht.

HINWEISE

▲ REGENWASSERNUTZUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems und zur Einsparung des Naturgutes Wasser wird empfohlen, das Niederschlagswasser, das in den dezentralen Kleinspeichern auf den privaten Grundstücken zurückgehalten wird, als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung zu nutzen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen.

▲ 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. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

▲ UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER

Zur Förderung der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.

▲ REGENWASSERENTFLECHTUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen, Becken) empfohlen. Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen.

▲ WASSERSCHUTZGEBIET

GEM. § 19 WHG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Saarwellingen.

Sowohl bei der Erschließung als auch bei der Bebauung sind besondere Anlagen zu berücksichtigen. Im einzelnen sind dies:

Bei der notwendigen Neuverlegung der 'Abwasserkanäle, die Vorgaben des Arbeitsblattes A 142 'Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).

Bei der Wahl der Baustoffe zur Erschließung des Baugebietes und Errichtung der baulichen Anlagen, die Regelwerke der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" vom 7. September 1994 (Gemeinsames Ministerialblatt Saarland, Seite 201 ff.) und 1. Juli 1996 (Gemeinsames Ministerialblatt Saarland, Seite 357 ff.)

Die notwendigen Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers müssen dem ATV- Arbeitsblatt A 138 entsprechen.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Für die Realisierung des Planungsgebietes sind folgende, grob ermittelten Kosten anzusetzen:

• Grunderwerb	nicht bekannt
• Straßenbau	ca. 500.000 DM
• Abwasser	ca. 800.000 DM
• Wasserversorgung	ca. 70.000 DM
• Stromversorgung	ca. 50.000 DM
• Gasversorgung	ca. 100.000 DM
• öffentliche Pflanzmaßnahmen	
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 100.000 DM
• Gesamtkosten	ca. 1.620.000 DM

ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muß die Gemeinde als Planusträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Abwägung besteht aus zwei Teilelementen, dem Abwägungsvorgang und dem Abwägungsergebnis. Der Abwägungsvorgang umfaßt die Ermittlung, Zusammenstellung und Gewichtung des Abwägungsmaterials, d.h. der in die Abwägung einzustellenden Belange. Das Resultat der Gewichtung der in die Planung einzustellenden Belange ist das Abwägungsergebnis, welches im Zuge der Planung umgesetzt werden muß.

An die Abwägung werden dabei folgende wesentlichen Grundanforderungen gestellt:

- Es muß eine sachgerechte Abwägung stattfinden.
- Es müssen alle Belange in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in die Planung einzustellen sind.

▲ EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE

(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

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

▲ BERGBAU

Es kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet der Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Große Teile des Planungsgebietes befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Saarwellingen. Da für den restlichen Teil des Planungsgebietes von den Eigentümern Mitwirkungsbereitschaft signalisiert wurde, werden keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

- Die Bedeutung der betroffenen Belange muß richtig erkannt sein.
- Der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen muß zu ihrer objektiven Bedeutung im Verhältnis stehen.

Um allerdings den unterschiedlichen Belangen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben genügend Beachtung schenken zu können, müssen in einem ersten Schritt die Auswirkungen detailliert erfaßt und bewertet werden (Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials). Diese bilden die Grundlage für die "eigentliche" Abwägung, d.h. die Gewichtung der einzelnen Belange.

Das Planungsgebiet wird im Süden von weiteren Wohnbauflächen umgeben, so daß gegenseitige Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können. Im Osten und Nordosten befinden sich noch unbebaute Freiflächen, die ebenfalls kein Störpotential für die künftige Wohnbebauung innerhalb des Planungsgebietes besitzen.

Problematischer ist die Friedhofsnutzung im Nordwesten des Plangebietes zu sehen. Wie bereits ausgeführt, besteht hier grundsätzlich die Gefahr der Beeinträchtigung der Friedhofsruhe durch die geplante Wohnnutzung. Dem wird durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und die Anpflanzung von Gehölzstreifen entgegengewirkt.

Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen jede Form der Nutzung ausgeschlossen, die zu innergebietlichen Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen könnte. Insbesondere der Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen trägt zum Erhalt der gesunden Wohnverhältnisse im Planungsgebiet und seiner Umgebung bei.

Verkehrsbedingte Emissionen bleiben auf den Anliegerverkehr beschränkt. Die geringe Dimensionierung der Straßen und die Festsetzungen als verkehrsberuhigter Bereich tragen zu einem höchstmöglichen Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner bei.

Durch die relativ geringe Frequentierung des Parkplatzes für die Friedhofsnutzer wird keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu befürchten sein.

▲ AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG

Dieser Belang enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung, daß die Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und präzisiert diese für die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins, nämlich Wohnen und Arbeiten.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies in erster Linie, daß Baugebiete einander so zugeordnet werden sollen, daß gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden. Dieser Planungsgrundsatz wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

▲ AUF DIE BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

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

Genau dieser Forderung des Baugesetzbuches kommt der vorliegende Bebauungsplan nach. Er schafft die Voraussetzung zur Erschließung von ca. 34 Wohngrundstücken. Bereitgestellt wird in erster Linie Bauland für zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser, für die bei weitem der größte Bedarf in Gemeinden wie Saarwellingen besteht. Die überwiegende Zahl der Grundstücke besitzt eine Grundstücksgröße von 400 - 600 qm und damit Größen, die von den Bauwilligen bevorzugt werden. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen können Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit haben Bauland zu erwerben.

Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, daß aufgrund der Tatsache, daß weite Teile des Planungsgebietes bereits im Gemeindebesitz sind, relativ schnell Bauland bereitgestellt werden kann.

▲ AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Zum Erhalt und zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes wurde die Planung so konzipiert, daß es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen des städtebaulichen und landschaftlichen Gesamtein-druckes des Gebietes kommt und auch der landschaftsästhetische Wert des Planungsgebietes und seiner Umgebung nicht erheblich gestört wird. Insbesondere auf eine Ortsrandeingrünung und eine intensive Durchgrünung wurde mittels entsprechenden Festsetzungen hingearbeitet.

Wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung muß es in jedem Fall auch sein, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Mit der überwiegend hangparallelen Bebauung zusammen mit der festgesetzten Firstrichtung wurde bereits ein landschaftsbildverträgliches Grundkonzept erarbeitet. Darüberhinaus werden bestimmte bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die im Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung reglementierend wirken, wie z.B. Begrenzung der vertikalen Ausdehnung der Gebäude durch Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von ihrer topographischen Lage. Aber auch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wirkt dem Entstehen überdimensionierter,

im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen. Darüberhinaus gewährleistet die Vorgabe der Gestaltung gem. § 93 Abs. 5 LBO ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes nach ortsbildtypischen Kriterien.

▲ UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG

(GEM. § 1A BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 5 NR. 7 BAUGB)

LANDSCHAFTSPLANUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Es existiert lediglich ein Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Saarwellingen von 1984.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen zu den Darstellungen des Vorentwurfes nicht im Widerspruch.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1U. 3 BAUGB)

Flächenbilanz

Das Planungsgebiet stellt überwiegend einen landwirtschaftlich genutzten Bereich dar, der derzeit nur sehr kleinflächig (7%) versiegelt ist. Nach der Realisierung der Planung können ca. 57% der Fläche versiegelt werden und die restlichen 43 % der Fläche bleiben unversiegelt (nicht überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche und private Grünflächen).

Naturgut Boden

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt wichtige Funktionen. Schadstoffe - überwiegend durch Niederschläge eingetragen - werden im Boden mechanisch, chemisch oder biologisch gebunden beziehungsweise biologisch umgesetzt. Dadurch wird einer Verschmutzung des Grundwassers weitgehend vorgebeugt. Durch langsames Versickern des Niederschlagswassers sorgt der Boden gleichzeitig für die Erneuerung des Grundwassers. Des Weiteren stellt der Boden Pflanzen Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und ist Lebensgrundlage für viele pflanzliche und tierische Organismen.

Grundsätzlich gehen durch Bodenversiegelung diese wichtigen Funktionen verloren.

Der Boden im Planungsbereich ist jedoch bereits großflächig anthropogen überformt. Dies trifft vor allem auf die ackerbaulich genutzten Flächen im Osten zu. Durch mechanische Verletzungen, Bodenverdichtung etc. haben die Böden bereits zum Teil ihre natürlichen Funktionen verloren. Durch die großflächige Neuversiegelung (50%) ist dennoch mit einer hohen zusätzlichen Belastung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen.

Um die Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, sind alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge im Planungsgebiet in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Naturgut Wasser

Die Versiegelung wirkt sich nicht nur auf das Naturgut Boden sondern auch auf das Naturgut Wasser aus. Zu nennen ist hier vor allem die Beeinflussung des Grundwassers sowie Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers. Durch Versiegelung stehen immer weniger Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser und damit auch zum Auffüllen des Grundwasserreservoirs zu Verfügung. Neben dem Absinken des Grundwasserspiegels kann sich auch der durch Versiegelung bewirkte erhöhte Oberflächenabfluß negativ auswirken. Dies äußert sich insbesondere in einer Überlastung der Kanalisation und damit in veränderten Hochwasserabflüssen und -spitzen.

Bereits während der Baumaßnahmen können Auswirkungen auf den Grundwasserkörper (Schadstoffeintrag durch Baufahrzeuge) nicht ganz ausgeschlossen werden.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Naturgut Wasser soll in erster Linie die Reduktion der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß beitragen. So ist u.a. eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten und sonstiger Wege vorgesehen.

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses wird das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen direkt auf den privaten Grundstücken in Kleinspeichern (Zisternen, Becken) zurückgehalten und kann genutzt werden (Waschmaschine, Toilette, Gartenbewässerung) und es wird mittels Überlauf über Gräben in eine geplante Regenwasserrückhaltemulde eingeleitet. Durch die Rückhaltung und teilweise Versickerung von Niederschlagswasser in solchen Mulden und Gräben wird zusätzlich auch die

Grundwassererneuerung gefördert.

Naturgut Klima und Lufthygiene

Durch die geplante Bebauung gehen Freiflächen für die Kaltluftproduktion verloren, weshalb auch Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Außerdem steigt - durch die verstärkte Speicherung der Sonnenenergie durch den Asphalt - die Temperatur über den versiegelten Flächen. Je 10% Versiegelungsgrad steigt der langfristige Mittelwert der Lufttemperatur um ca. 0,2 °C über die Temperatur des unbebauten Umlands in den bodennahen Luftschichten. Dieser sog. Hitzeinsel-Effekt bewirkt weiterhin die Verringerung der mittleren Luftfeuchte und der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit.

Die vorgesehene Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen sorgen für die Minimierung der oben genannten Auswirkungen. Pflanzen, v.a. Bäume und Sträucher, sorgen durch die Verdunstung von Wasser und die damit verbundene Freisetzung von Verdunstungskälte für einen ausgeglichenen Temperaturhaushalt und eine erhöhte Luftfeuchtigkeit. Des Weiteren filtern sie Stäube und Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die lufthygienischen Verhältnisse.

Naturgut Biotop- und Artenschutz

Das Planungsgebiet wird zu einem großen Teil von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Insbesondere die ackerbaulich genutzten Flächen im Nordosten des Planungsgebiets stellen derzeit für den Arten- und Biotopschutz nur Flächen mit untergeordneter Bedeutung dar. Auch die beweideten Flächen stehen wildlebenden Tieren und auch Pflanzen aufgrund ihrer Nutzung nur sehr eingeschränkt zu Verfügung. Im westlichen Planungsbereich nimmt der Strukturreichtum der Fläche dagegen stellenweise deutlich zu. Insbesondere die recht dichte Gehölzstruktur aus einheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der brachliegenden Grünfläche verbessert die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen. Sie stellt einen wichtigen Rückzugsraum dar und kann zahlreichen Tierarten, insbesondere Vögeln und Insekten, Nist-, Futter- und Schlafplätze bieten.

Auch wenn große Flächen des Planungsgebietes derzeit nur eingeschränkte Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben, gehen doch durch die geplante Bebauung wichtige Biotope und Strukturen verloren.

Als Kompensation bzw. teilweisen Ersatz für die wegfallenden Lebensräume ist insbesondere eine intensive Begrünung der privaten Grünflächen geplant. Dafür dürfen lediglich standortgerechte Laubbaumhochstämme und Feldgehölze verwendet werden.

Pauschal gem. § 25 SNG geschützte Biotope sowie Pflanzen- und Tierarten aus der Roten Liste der bedrohten Tier- und Pflanzenarten im Saarland wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht festgestellt.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG)

Die Regelung der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche oder sonstige Maßnahmen wird als naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezeichnet. Hierzu ist eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung durchzuführen, die im Saarland nach der Methode von MUSSLER erfolgt.

Nach der rechnerischen Bilanzierung kann im Planungsgebiet ein ökologischer Ausgleich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu 66% erbracht werden. Das Planungsdefizit beträgt somit 34%.

Das Defizit wird durch die Ersatzmaßnahme "Aufforstung im Bereich des Hohwäldechens" sichergestellt.

▲ AUF DIE BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht betroffen.

Die Flächen im östlichen Geltungsbereich sind landwirtschaftlich genutzt. Da ein überwiegender Teil der Fläche im Eigentum der Gemeinde ist, sind wirtschaftliche Verluste für die Landwirte aufgrund von Flächenverlusten nicht zu erwarten.

▲ AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Die Belange des Verkehrs werden im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

Die Anbindung des Planungsgebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist über die auszubauende "Definitior-Dahm-Straße" als Hauptschließung sichergestellt.

Im Planungsgebiet selbst entsprechen die Erschließungsstraßen hinsichtlich des Ausbaus und der Dimensionierung den Vorgaben der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), so daß auch hier die Belange des Verkehrs ausreichend berücksichtigt und negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluß vermieden werden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen gesichert.

▲ AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSbesondere MIT ENERGIE UND WASSER

Belange der Versorgung, insbesondere mit Strom und Wasser, werden durch die Erschließung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt, insbesondere da ausreichende Kapazitäten im Ortsnetz vorhanden sind.

▲ AUF DIE BELANGE DER DER ABWASSERBESEITIGUNG

Belange der Abwasserbeseitigung werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erschließung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Gebietes werden die Abwässer im Sinne einer ökologischen Wasserrirtschaft nach potentieller Schadstoffkontamination getrennt abgeleitet. Bis zur Entflechtung der Abwässer im sonstigen Kanalsystem der Gemeinde Saarwellingen ist die Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation erforderlich. Das Abwassernetz, an das der Anschluss erfolgt, verfügt über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer.

▲ AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfaßt wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPANE

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- In Saarwellingen besteht ein hoher Bedarf an Wohnbau land.
- Weite Teile des Planungsgebietes sind bereits im Eigentum der Gemeinde, so daß mit einer schnellen Baulandmobilisierung zu rechnen ist.
- Aufgrund der ruhigen Lage und der Ausrichtung nach Südosten ist das Gebiet besonders für die Wohnnutzung geeignet.
- Es bestehen in nördlicher und östlicher Richtung Erweiterungsmöglichkeiten, die bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbau land dargestellt sind. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes führt zu einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers.
- Durch die Ausweisung großer Gewerbegebiete wird in der Gemeinde Saarwellingen ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbau land durch zuziehende Arbeitnehmer entstehen.
- Saarwellingen übernimmt teilweise zentralörtliche Aufgaben, so daß eine Neuausweisung von Bauland gerade in Saarwellingen städtebaulich sinnvoll ist.

ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPANE

Gegen die Realisierung des Bebauungsplanes können folgende Faktoren aufgeführt werden:

- Eine gewisse Beeinträchtigung der Friedhofsruhe kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- Das Planungsgebiet verfügt aufgrund seiner ökologischen Ausstattung über eine gewisse Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Saarwellingen die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewägt. Aufgrund des deutlichen Überwiegens der Argumente, die für eine Bebauung des Planungsgebietes sprechen, kommt die Gemeinde Saarwellingen zu dem Ergebnis, das Vorhaben zu realisieren.

Wichtigstes Argument für die Realisierung des Bebauungsgebietes ist dabei, wie bereits mehrfach erwähnt, der dringende Wohnraumbedarf in Saarwellingen sowie die Möglichkeit diesen innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch kurzfristig decken zu können.

Die mögliche Beeinträchtigung der "Friedhofsruhe" wird durch Abstandsflächen bzw. die Festsetzung von Gehölzstreifen auf ein Minimum reduziert.

Ökologische Belange, wie Biotop- und Artenschutz sowie Schutz des Landschaftsbildes, können im Zuge der Bebauung eine ausreichende Berücksichtigung finden. So belegt die rechnerische Bilanzierung, daß zwar kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Gebietes möglich ist, daß aber durch eine externe Maßnahme die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können. Veränderungen des Landschaftsbildes sind hingegen unumgänglich, können aber aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Planungsgebietes und zur Ortsrandgestaltung auf ein Minimum reduziert werden.