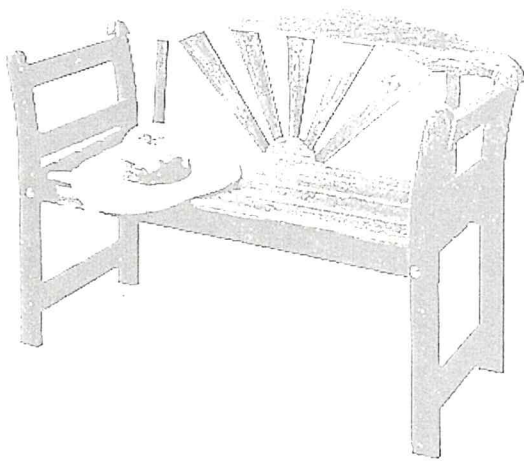


WOHNGEBIET "ENSDORF SÜD"



▲
AUF
▲
IN DEN
▲
SÜDEN

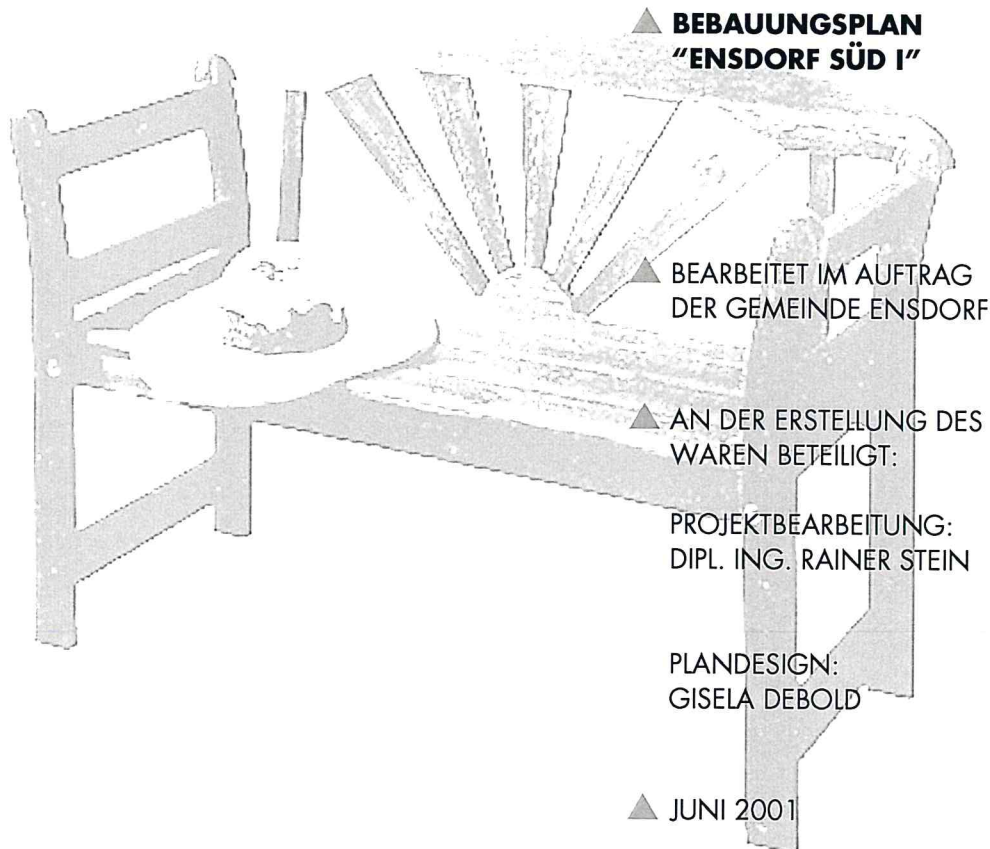
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ENSDORF SÜD I"

BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE ENSDORF

STAND: SATZUNG
JUNI 2001

WOHNGEBIET "ENSDORF SÜD"

AUF • IN DEN • SÜDEN



▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



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

INHALT

▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

◊ Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Zielsetzung der Gemeinde und Standortwahl	2
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
Gesetzliche Grundlagen/Verfahrensvermerke	3

▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	3
Topographie des Planungsgebietes	4
Naturgüter	4
Restriktionen für die Flächennutzung	7
Vorgaben der übergeordneten Planungen	8

▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	9
Verkehr	14
Ver- und Entsorgung	16
Grün- und Landschaftsplanung	18
Gestaltung	22
Hinweise	23
Bodenordnung und Grundbesitz	24
Kosten und Wirtschaftlichkeit	24

▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	24
Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	24
Gewichtung des Abwägungsmaterials	28
Fazit	28

▲ ANLAGEN

Gesamtartenliste der festgestellten Pflanzenarten	
Bilanzierung Bestand - Neuplanung	
Bestandsplan Biotoptypen	

VORBEMERKUNGEN

Am 24.06.1999 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ens Dorf den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Ens Dorf Süd" gefaßt.

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

LAGE IM RAUM

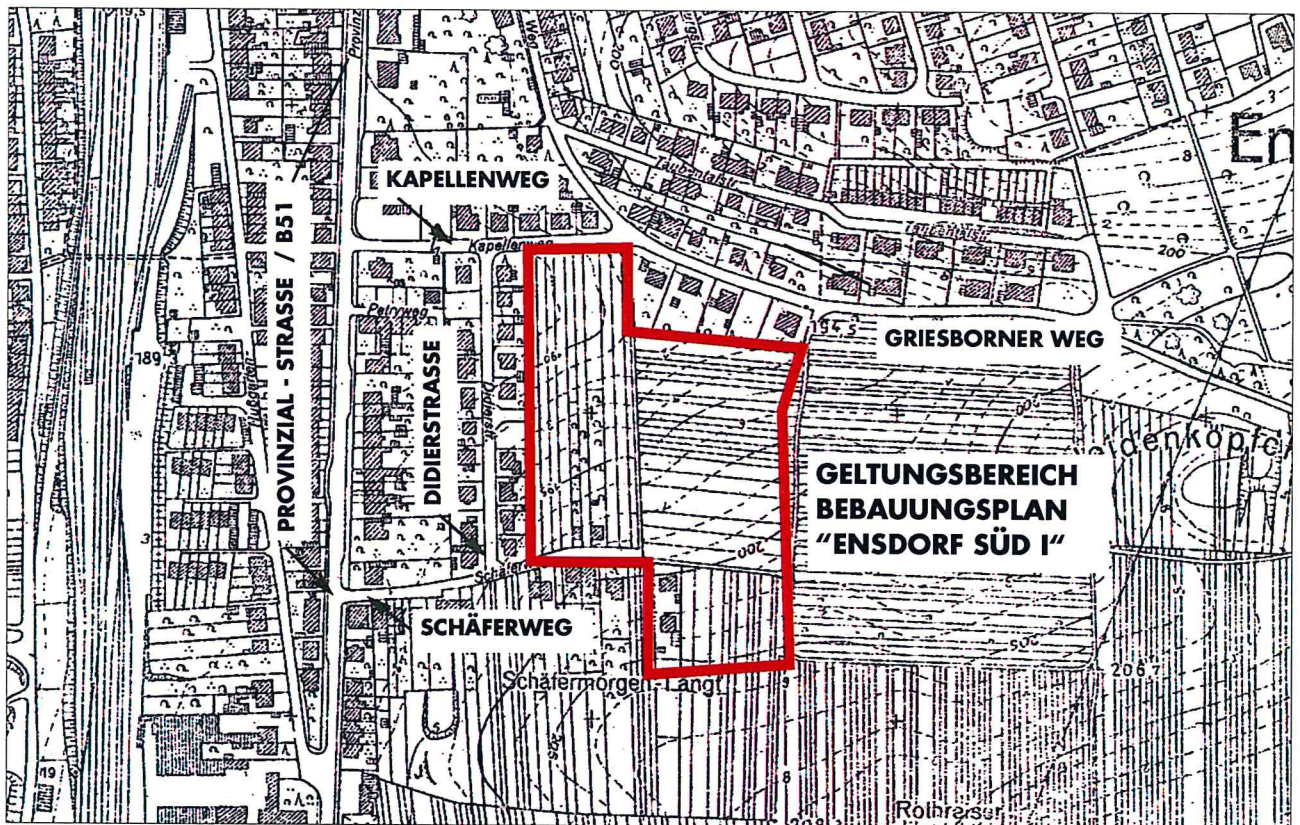
Das Planungsgebiet mit seiner Gesamtgröße von ca. 3,7 ha befindet sich am südlichen Ortsrand von Ens Dorf, südlich des Griesborner Weges und östlich der Didierstraße.

▲ GRENZEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Parzellen 1035/616, 625, 626/1, 628, 629, 631/4, 147/632, 2798/635, 636, 637, 1304/638 und 1305/639; durch die östliche Grenze der Parzelle 625.
- im Westen: durch die westliche Grenze der Parzelle 1305/639.
- im Osten: durch die östliche Grenze der Parzellen 1035/616, 1605/615, 1604/614, 1603/614, 1602/614, 613, 612, 611, 610, 1323/609, 609/1, 1379/608, 607, 606, 605, 604, 603, 602/1, 599/1, 597, 595/1, 593/1.
- im Süden: durch eine gedachte Linie, vom südwestlichen Eckpunkt der Parzelle 1034/592 bis zum südöstlichen Eckpunkt der Parzelle 234/4; entlang der westlichen Grenze der Parzelle 239; durch die südlichen Grenzen der Parzellen 626/1, 628, 629, 631/3, 1147/632, 2799/635, 636, 637, 1304/638, 1305/639.

Die genauen Grenzen gehen aus dem Bebauungsplan hervor.



LAGE IM RAUM

ZIELSETZUNG DER GEMEINDE UND STANDORTWAHL

▲ SCHAFFUNG VON WOHNRAUM ZUR DECKUNG DES BEDARFES NACH LEP SIEDLUNG

Ziel der Gemeinde Ens Dorf ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von neuem Wohnbauland. Hierdurch soll der örtliche Bedarf zum Bau oder Erwerb von Wohn- und Grundeigentum befriedigt werden und die örtliche Wohnungssituation verbessert werden.

▲ BEGRÜNDUNG DES PLANUNGSBEDARFS

BEDARF NACH LEP SIEDLUNG

Der Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Ens Dorf liegt laut Landesentwicklungsplan Siedlung (LEPL Siedlung) vom 09. Oktober 1997 bei max. 260 Wohneinheiten bis zum Jahre 2005 (Minimum 230). Von diesem Bedarf müssen bestehende Baulücken und Baufertigstellungen entsprechend den Vorgaben des LEPL Siedlung abgezogen werden.

Laut aktueller Wohneinheitenbilanz (Stand 20.02.2001) gibt es in Ens Dorf zur Zeit insgesamt 126 anrechenbare Wohneinheiten. Die Wohneinheiten schlüsseln sich dabei wie folgt auf:

- 71 Baulücken, Stand 01.01.1995 (142 Baulücken zu 50% angerechnet); davon 12 Baulücken bis 01.02.2001 bebaut (24 Baufertigstellungen zu 50% angerechnet) - Rest 59 Baulücken

- 40 Baulücken nach 01.01.1995 bebaut (zu 100% angerechnet); davon 21 Baulücken bis 01.02.2001 bebaut (zu 100% angerechnet) - Rest 19 Baulücken.

- 48 weitere in Abzug zu bringende Wohneinheiten gemäß gemeldeten Fertigstellungen des Statistischen Landesamtes.

Durch den Bebauungsplan 'Ens Dorf Süd I' werden die Voraussetzungen geschaffen, ca. 60 Baugrundstücke mit max. 2 Wohnungen je Gebäude

zu verwirklichen. Ausgehend von einer mittleren Anzahl von 1,25 Wohnungen je Gebäude ergeben sich ca. 75 Wohneinheiten.

Der Gemeinde Ens Dorf verbleiben demnach maximal ca. 59 Wohneinheiten für die weitere Siedlungsentwicklung bis zum Jahre 2005.

▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

ATTRAKTIVE WOHNLAGE

Das Planungsgebiet weist durch seine landschaftlich reizvolle Lage und seine Nähe zum Ortskern einen hohen Wohnwert auf.

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

GUTE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN

Sowohl in östlicher als auch in südlicher Richtung befinden sich Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind.

SINNVOLLE ABRUNDUNG DES SIEDLUNGSKÖRPERS

Die Erschließung des Baugebietes "Ens Dorf Süd" und die später möglichen Erweiterungen führen zu einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers in südlicher Richtung.

VERSORGUNGS-AUSSTATTUNG VON ENS DORF / BEDARF DURCH GEWERBEFLÄCHEN

Als Unterzentrum ist Ens Dorf mit einer guten Versorgungsinfrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs und teilweise des periodischen Bedarfs ausgestattet.

Weiterhin gibt es in Ens Dorf mehrere größere Gewerbe- und Industrieflächen, die z.T. noch ausgebaut werden. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Ens Dorf kann den städtebaulichen Zielvorstellungen der engen räumlichen Verknüpfung der Grunddaseinsfunktionen Wohnen,

Arbeiten und Versorgen im besonderen Maße Rechnung getragen werden.

▲ **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE ENSDORF**

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ens Dorf wird die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt .

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 "Ens Dorf Süd" 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/ VERFAHRENSVERMERKE

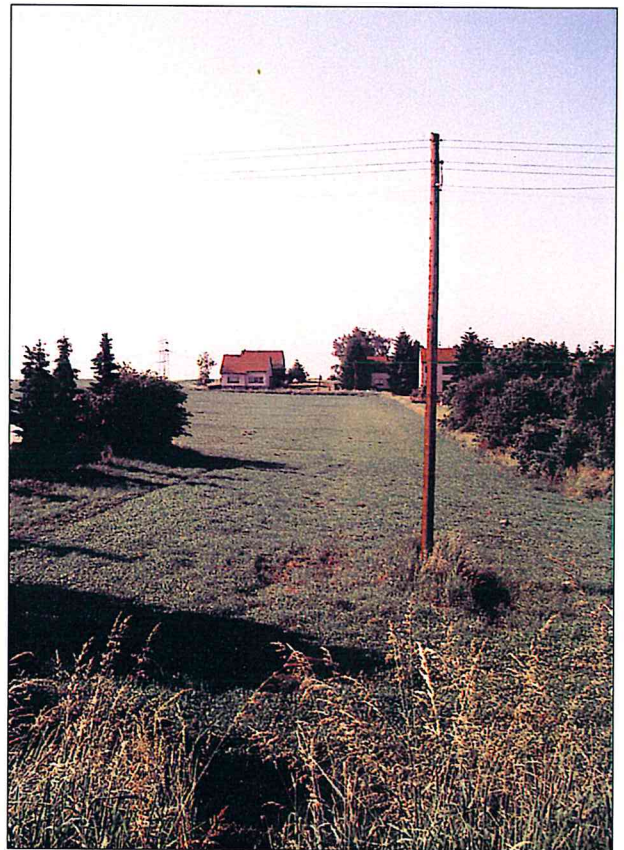
Die Darstellung der gesetzlichen Grundlagen und der Verfahrensvermerke erfolgt im Bebauungsplan (Planzeichnung mit Textteil).

NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt (siehe Naturgüter - Biotoptypen).

▲ **UMGEBUNGSNUTZUNG**

Im Norden und Westen schließt sich Wohnnutzung an. Im Süden und im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzungen.



LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG



WOHNNUTZUNG WESTLICH DES PLANGEBIETES
DIDIERSTRASSE

TOPOGRAPHIE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des flachen Anstiegs der Terrassenfluren der Saar. Es steigt von 189 m über NN im Nordwesten allmählich an bis auf 200 m über NN im Südosten. Die durchschnittliche Neigung der Fläche liegt bei rund 6 %.

Mit topographisch bedingten Schwierigkeiten für die Erschließung ist aufgrund der geringen Höhendifferenzen nicht zu rechnen.

NATURGÜTER

▲ NATURRAUM

"GRIESS"

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Haupteinheit "Mittleres Saartal" (197) im Naturraum "Griess" (197.32). Es handelt sich hier um mehrfach getreppte, zerschnittene Terrassenfluren, die nur wenig über dem Saartal liegen und im Osten von den Buntsandsteinkuppen der Schwarzenholzer Höhen abgeschirmt sind. Der Naturraum liegt daher, ähnlich wie das westlich angrenzende Saarlouis-Dillinger Saartal, in geschützter Beckenlage. Landwirtschaftliche Nutzung spielt dennoch nur in den östlichen Randbereichen eine größere Rolle. Ansonsten entstanden aufgrund der ebenen und verkehrsgünstigen Lage großräumige Industrie- und Siedlungsflächen.

▲ GEOLOGIE / UNTERGRUND

PLEISTOZÄNE TERRASSENABLAGERUNGEN / MITTLERER BUNTSANDSTEIN

Im Bereich des Planungsgebietes verzahnen sich pleistozäne Terrassenablagerungen mit Gesteinen des Mittleren Buntsandsteins. Bei den Terrassenablagerungen handelt es sich um fluviatile Sedimente des ehemaligen Talbodens der Saar, die im Laufe der Eiszeiten abgelagert wurden. Sie bestehen aus Kiesen und Schottern, Flugsanddecken und Lößlehen, die über einem Sockel aus Mittlerem Buntsandstein lagern. In den Bereichen, in denen pleistozäne Ablagerungen fehlen, bildet der Mittlere Buntsandstein das anstehende Gestein. Dieser besteht aus Sandsteinen unterschiedlicher Körnigkeit, in die Gerölle eingestreut und Konglomeratbänke eingeschaltet sind.

▲ NATURGUT BODEN

BRAUNERDE

Aus den Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins und den pleistozänen Ablagerungen entwickelten sich flach- bis mittelgründige Böden, die zu dem Bodentyp der Braunerde gehören. Die Bodenart variiert von Sand bis stark sandigem Lehm und ist verantwort-

lich für das geringe Puffervermögen und eine hohe Durchlässigkeit dieser Böden. Sie sind daher anfällig für Versauerung und können Podsolierungserscheinungen aufweisen. Hierbei kommt es zur Mobilisierung und Verlagerung von Humusbestandteilen zusammen mit Eisen- und Manganoxiden. Die Bodenzahlen liegen entsprechend niedrig, zwischen 20 und 30. Ein Großteil der Fläche ist daher als Grenzertragsstandort für die Landwirtschaft einzustufen.

Abgesehen von der Ackernutzung, die eine Veränderung des Oberbodens mit sich bringt, ist die Überformung der Böden im Planungsgebiet gering. Versiegelte Flächen nehmen nur einen geringen Teil ein.

▲ NATURGUT WASSER

KEINE OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Als nächstgelegenes Oberflächengewässer befindet sich der Hohlbach ca. 1 km in südlicher und die Saar in westlicher Richtung des Plangebietes.

GRUNDWASSER

Die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins stellen den Hauptgrundwasserleiter des Saarlandes dar. Die günstigen Eigenschaften der Gesteine für die Grundwasserspeicherung und -erneuerung lassen sich auf ihre hohe spezifische Oberfläche und zahlreiche Hohlräume und Poren zurückführen. Die tiefer gelegenen Gesteinschichten sind außerdem mit vielen Klüften und Spalten durchzogen, in denen das Wasser gesammelt und somit der Hauptwasserstrom laufend ergänzt wird.

Der Untergrund im Planungsgebiet spielt also eine bedeutende Rolle für die Grundwasserneubildung und -speicherung und somit für die Trinkwasserversorgung.

Derzeit bestehen jedoch keine rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiete in der Gemeinde Ens Dorf.

▲ NATURGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Da der überwiegende Teil des Planungsgebietes zur Zeit von Ackerflächen eingenommen wird, besitzt das Gebiet eine wichtige klimatische

Ausgleichsfunktion. Solche Freiflächen kühlen während der Nacht stark ab und die entstehende Kälflut kann in den Siedlungsbereich abfließen. Dadurch wird ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlungen gewährleistet.

Das Gemeindegebiet Ens Dorf liegt in einem nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ausgewiesenen Belastungsgebiet innerhalb des Belastungsraumes Dillingen / Saarlouis. Größte Luftbelastungen stammen u.a. aus dem Kraftwerk Ens Dorf, der Dillinger Hütte und den Gewerbegebieten auf dem Saarlouiser Röderberg. Durch die strengere Umweltgesetzgebung der vergangenen 10 Jahre hat sich die Luftgüte von Ens Dorf jedoch deutlich verbessert.

▲ NATURGUT PFLANZEN UND TIERE

POTENTIELL 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 wären entsprechend der bodensauren Verhältnisse als potentiell natürliche Vegetation Hainsimsen-Buchenwälder (Luzulo-Fagetum) zu erwarten.

BIOTOPTYPEN

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

Acker und Ackerrandstreifen

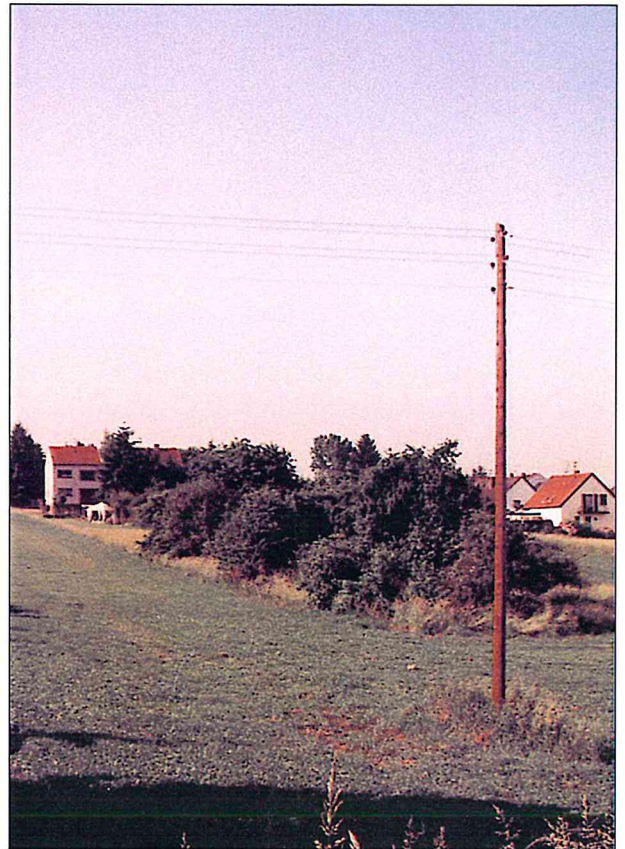
Der größte Teil des Planungsgebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Diese sind durch starke Düngung und Herbizideinsatz relativ arm an Ackerwildkräutern. Man findet nur wenige Arten, wie z.B. Acker-Quecke (*Elymus repens*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), und Gemeiner Windhalm (*Apera spica-venti*). Neben einem kleinen Getreideacker mit Saat-Hafer (*Avena sativa*) stellt der Acker-Senf (*Sinapis arvensis*) die Hauptanbaupflanze dar.



ACKER UND ACKERRANDSTREIFEN

Die Flora der Ackerrandstreifen wird von entscheidenden anthropogenen Faktoren, wie Düngung, Herbizidanwendung und Mahd beeinflusst. Die Mehrzahl der Ackerrandstreifen, so auch im Planungsgebiet, sind stark eutrophiert und infolgedessen artenarm. Auch die Weg- und Straßenränder, die hier mit den Ackerrandstreifen größtenteils zusammenfallen, sind durch Verkehrsimmissionen und Auftausalze, Mahd und Herbizidanwendung stark geschädigt. Hier wird die Artenzusammensetzung häufig zusätzlich durch die Einbringung von Saatmischungen bestimmt. Häufig vertreten sind hier z.B. nährstoffliebende Ruderalarten, wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Große Brennessel (*Urtica dioica*) oder Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*).

Daneben findet man Ackerwildkräuter, die durch die geringere Konkurrenz und durch den Nährstoffreichtum günstige Bedingungen finden, wie z.B. Saat-Mohn (*Papaver dubium*), Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Geruchlose Kamille (*Matricaria perforata*) und Mäuse-Gerste (*Hordeum murinum*). Außerdem treten hier auch Wiesen-Arten auf, u.a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*).



VERBUSCHTE OBSTBAUMWIESEN

Verbuschte Obstbaumwiesen

Innerhalb der Ackerflächen im Westen des Gebietes liegt eine verbrachte Obstbaumwiese, die sich zu einer dichten Gehölzbrache entwickelt hat. Neben alten Obstbäumen findet man überwiegend junge Laubbäume. Die Obstbäume, v.a. die Zwetschgen, verjüngen sich und bilden zusammen mit Feldgehölzen, wie Hunds-Rose (*Rosa canina*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) oder Himbeere (*Rubus idaeus*) eine dichte Strauchschicht.

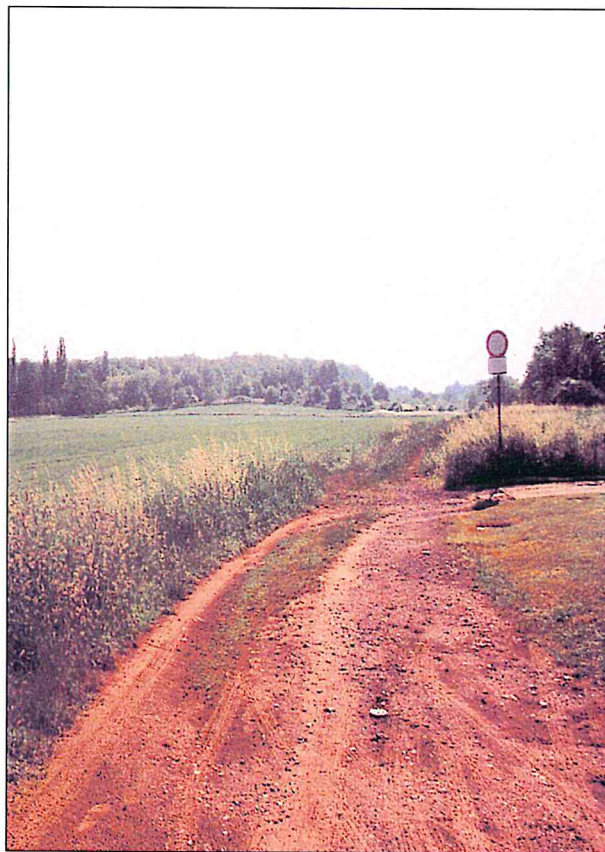
Private Zier- und Nutzgärten

Die bereits bestehenden Wohnhäuser im Planungsgebiet werden von Zier- und Nutzgärten umgeben. Hier findet man neben wenigen Obstbäumen v.a. Zier- und Nadelgehölze, wie z.B. Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*), Fichte (*Picea abies*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*).

Tritt- und Ruderalvegetation im Bereich des unbefestigten Weges

In unbefestigten, trittbeanspruchten Bereichen stellt sich eine lückige, trittfeste Vegetation ein. Hier wächst u.a. Englisches Raygras (*Lolium perenne*),

Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Breit-Wegerich (*Plantago major*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Neben diesen typischen Arten der Trittgemeinschaften treten ruderalen Pflanzen auf, wie z.B. Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).



UNBEFESTIGTER WEG

Pferdekoppel

Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich ein kleiner Pferdekoppel. Hier werden durch den regelmäßigen Verbiß und die Trittbelastung ähnliche Arten gefördert wie im Bereich des unbefestigten Weges. Die Vegetation ist lückenhaft, in stark beanspruchten Bereichen treten offene Bodenstellen auf.

Durch den regelmäßigen Nährstoffeintrag werden bestimmte Pflanzen gefördert, wie z.B. Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Rauhe Gänseblut (*Sonchus asper*). Auch Ackerwildkräuter und Ruderalpflanzen finden hier aufgrund der guten Nährstoffversorgung und offener Bodenstellen gute Wachstumsbedingungen, wie Geruchlose Kamille (*Matricaria perforata*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*) oder Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*).

Angrenzende Biotoptypen

Im Norden, Westen und Südwesten grenzt das Planungsgebiet an bereits bestehende Wohnbebauung. Östlich und südöstlich setzen sich die Ackerflächen fort.

▲ LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

Im Planungsgebiet wird zur Zeit der größte Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

▲ NATURGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet wird zum großen Teil von Wohnsiedlungen umgeben. Lediglich im Osten bis Südosten setzen sich die relativ strukturarmen Ackerflächen fort. Die Bebauung des Gebietes ist daher mit einer Abrundung des Ortsrandes verbunden und greift nicht maßgebend in das Landschaftsbild des Raumes ein. Auch in der Umgebung des Planungsgebietes ist das Landschaftsbild bereits durch das Kraftwerk Ens Dorf und das Gewerbegebiet Hohweier stark anthropogen vorbelastet.

ERHOLUNGSNUTZUNG

Mit Ausnahme der privaten Zier- und Nutzgärten, die den Anwohnern zu Erholungszwecken dienen, besitzt das Planungsgebiet keine bedeutende Erholungsfunktion.

RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

▲ 0,4 - KV - LEITUNG

Die im Norden und Süden des Plangebietes befindlichen 0,4 - kV - Leitungen können im Zuge der Planung verlegt werden.

▲ GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes 'Ens Dorf'.

Bei einer Ausweisung des Wasserschutzgebietes werden im Allgemeinen Gefährdungen als Verbote bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände deklariert.

Nach den bisherigen Erfahrungen sind im Falle einer Wasserschutzgebietsfestsetzung in der Zone III

- das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die gewachsene belebte Bodenzonen und
- Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, 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 und
- die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien beim Straßenbau

verboten.

Durch die vorgesehene Bebauungs- und Erschließungskonzeption werden die Vorgaben einer möglichen Wasserschutzgebietsverordnung hinsichtlich verbotener- bzw. genehmigungspflichtiger Tatbestände eingehalten.

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.

▲ LEP UMWELT

(ENTWURF VOM 31. MÄRZ 1998)

SCHWERPUNKTRÄUME

Die Gemeinde Ens Dorf liegt innerhalb des ausgewie-

senen Schwerpunktraumes für Industrie und Gewerbe Saarlouis - Überherrn.

In diesem Schwerpunktraum sollen sich Maßnahmen im Sektor gewerbliche Wirtschaft konzentrieren und die großen Flächenreserven abschnittsweise erschlossen werden.

VORBEHALTSGEBIETE

Der Landesentwicklungsplan Umwelt stellt in seinem Entwurf im Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Gewinnung von Rohstoffen und für Natur-, Boden- und Klimaschutz dar.

Für den Bebauungsplan bedeutet das, dass den Belangen der Sicherung und Gewinnung mineralischer Rohstoffe und den Belangen für Natur-, Boden- und Klimaschutz bei der Abwägung ein höheres Gewicht beizumessen ist.

▲ LEPL SIEDLUNG

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

KERNZONE DES VERDICHTUNGSRAMES

Entsprechend der strukturräumlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Siedlung liegt die Gemeinde Ens Dorf in der Kernzone des Verdichtungsraumes.

Die Planung entspricht dem Ziel der Landesplanung, im Verdichtungsraum „eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten“ anzustreben.

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 Ens Dorf ein Unterzentrum.

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

RAUMORDNERISCHE SIEDLUNGSACHSE 1. ORDNUNG

Die Gemeinde Ens Dorf liegt innerhalb der Siedlungsachse 1. Ordnung Merzig - Saarbrücken.

Dem Ziel der Landesplanung innerhalb der Siedlungsachsen Wohn- und Arbeitsstätten zu konzentrieren in Verbindung mit fußläufigen Erreichbarkeiten von Nahverkehrshaltestellen, wird durch die Planung Rechnung getragen.

BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

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

- Im Vorfeld der Planung wurde eine Gesamtkonzeption für die bauliche Entwicklung des südlichen Ortsrandes der Gemeinde Ens Dorf („Ens Dorf Süd“) entwickelt. Das Planungsgebiet „Ens Dorf Süd I“ stellt den ersten Bauabschnitt dar und ist demen-



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

sprechend so konzipiert, dass Erweiterungen in östlicher und in südlicher Richtung möglich sind.

- Die Bebauung soll sich harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Anhand dieser Vorgaben wurde folgende städtebauliche Konzeption entwickelt:

▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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 dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind hier jedoch als ergänzende Nutzungen öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulassungsfähig. Neben Wohnverträglichkeit ist die Zulässigkeit von Nutzungen aber auch an die Voraussetzung der Versorgungsfunktion für das Gebiet geknüpft.

Aus Gründen der Verträglichkeit ist es in einzelnen Allgemeinen Wohngebieten notwendig 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 Ens Dorf 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. 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

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 7,00 m
BAUWEISE o	 ED

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.

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.

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.:

- Am "Kapellenweg" und am "Schäferweg" werden 7,00 m festgesetzt. Die Hausgruppen entlang der Planstraße A werden ebenso auf 7,00 m Höhe festgesetzt.
- Im übrigen Teil des Plangebietes beträgt die Wandhöhe 5,00 m.

Erklärung/ Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhenentwicklung der Gebäude ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff "Vollgeschosß" 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 werden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine Wandhöhe von 5,00 m festgesetzt. Ziel ist es eine Überhöhung der Bebauung zu vermeiden um diese harmonisch in die Landschaft integrieren zu können. Bei einer Wandhöhe von 5,00 m muß bei der zugelassenen Zweigeschossigkeit das 2. Geschoss im Dach liegen.

Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung bilden folgende Bereiche, in denen 7,00 m Wandhöhe festgesetzt werden.:

Am "Kapellenweg" und am "Schäferweg" wird auf die bestehende zweigeschossige Bebauung Rücksicht genommen.

Bei den festgesetzten Hausgruppen entlang der Planstraße A wird durch die Festsetzung von 7,00 m Wandhöhe eine bessere bauliche Ausnutzung ermöglicht.

▲ **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 Plangebiet sind Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt.

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, Reihenhäuser aus mehreren 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. Im Bereich der Haupteinfahrtsstraße wird durch die Festsetzung

von Reihen- und Doppelhäusern bewußt eine Verdichtung der Bebauung erzeugt.

▲ **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHUNG**

§ 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). Außerdem sind die Gebäude weitestgehend in Richtung Süden ausgerichtet.

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 und Baulinien bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen an der südlichen, südwestlichen oder südöstlichen Hausseite 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. Ebenso soll ein positiver stadträumlicher Gesamteindruck vermittelt werden, d.h. es werden raumwirksame Akzente in Form von Wohnhöfen gesetzt und die Erschließungsstraßen räumlich gefaßt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt 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.

Die Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei auf die Baulinie gebaut werden muß. Ein Vor- und Zurücktreten kann nur in geringfügigem Maße zugelassen werden.

Die Baulinien sind nur in Verbindung mit einer vorgeschriebener Doppelhausbebauung festgesetzt. Sie werden in einer Breite von 6,0 m und einer Tiefe entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze von 9 m vorgeschrieben. Dadurch soll erreicht werden, dass in diesem Bereich die beiden Doppelhaushälften aneinandergebaut werden. Außerhalb der Baulinien ist ein Zurückspringen von Gebäudeteilen durch die Festsetzung von Baugrenzen möglich.

▲ 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 und außerhalb nur bis zu deren Tiefe zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.

In den nach StrVO verkehrsberuhigten Bereichen sind pro Wohneinheit 2 unabhängig voneinander nutzbare 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.

In den dafür gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Gemeinschaftsstellflächen bzw. Gemeinschaftscarports zulässig.

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 und bis zu deren Tiefe beschränkt werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Garagen und Carports nicht beliebig, d.h. "unkontrolliert", auf dem Grundstück platziert 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). Dabei sind 2 unabhängig voneinander benutzbare Stellplätze zu schaffen, um zu vermeiden, dass Stellplätze hintereinander angeordnet werden.

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.

Den festgesetzten Hausgruppen werden Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet, um die relativ kleinen Grundstücke nicht zusätzlich mit Stellplätzen in Anspruch nehmen zu müssen.

▲ **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 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 Einheiten pro Haus, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte und bei Reihenhäusern pro Reiheneinheit 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 Baustruktur sichergestellt.

Großvolumige, massige Mehrfamilienhäuser mit appartementartigen Wohnungen, die im Widerspruch zu der umgebenden Gebietseigenart stehen, werden somit vermieden. Weiterhin soll die Überlastung des Erschließungssystems durch ein höheres Verkehrsaufkommen vermieden werden. Die

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

VERKEHR

▲ **ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG**

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die 'Didierstraße' und den 'Kapellenweg' bzw. über den 'Schäferweg' in Richtung Westen zur 'Provinzialstraße B 51'.

Die 'B 51' stellt die Hauptstraße der Gemeinde Ensdorf dar und dient gleichzeitig als überörtliche Verbindungsachse in Nord-Süd-Richtung entlang der Saar und parallel zur Bundesautobahn 'A 620'.

Die Bundesautobahn 'A 620' ist in kürzester Zeit, die BAB A 8 in 10-15 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die Nähe zu den Autobahnen in allen Richtungen sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

▲ **ÖPNV-ANSCHLUSS**

Das Plangebiet ist in angemessener Fußwegentfernung an die Bushaltestelle „Provinzialstraße“ im Kreuzungsbereich Provinzialstraße/ Kapellenweg angeschlossen. Von dort bestehen tägliche und regelmäßige Verbindungen ins Gemeindezentrum, in die Nachbargemeinden Bous und Wadgassen sowie in die Kreisstadt Saarlouis.

▲ **INNERE ERSCHLIESSUNG**

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Didierstraße“ und den „Schäferweg“.

Die Haupteerschließungsstraße, von der „Didierstraße“ kommend, soll bei einer Erweiterung des Plangebietes nach Osten an den „Griesborner Weg“ angeschlossen werden können.



ERSCHLISSUNGSANSATZ IN DER DIDIERSTRASSE



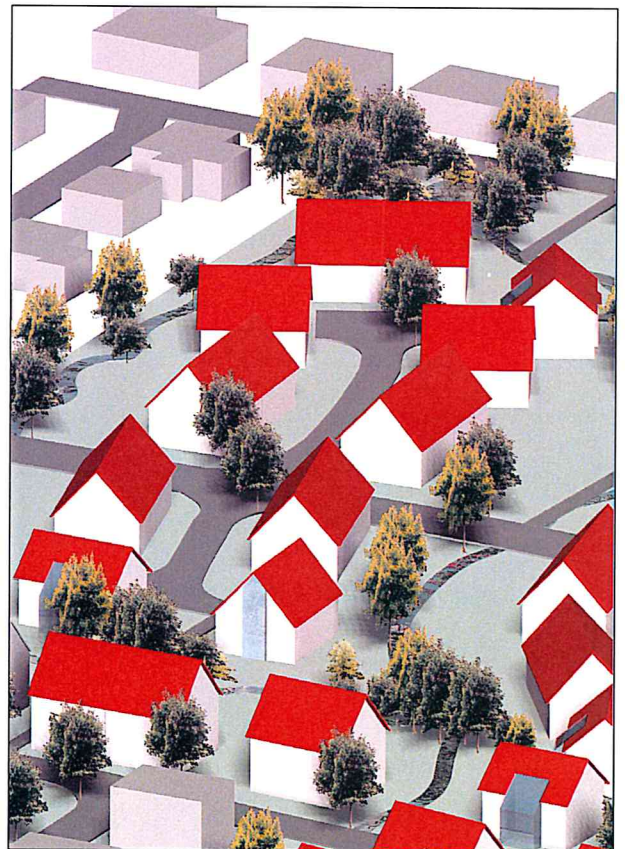
ERSCHLISSUNGSANSATZ SCHÄFERWEG

Das innere Erschließungsprinzip besteht aus einer Ringstraße mit angegliederten Stichstraßen.

Die Erweiterung in östlicher und südlicher Richtung wird durch freigehaltene Flächen (öffentliche Grünflächen) ermöglicht.

Im Süden des Plangebietes wird auf gemeindeeigenen Flächen eine Stichstraße angelegt, die bereits bebaute Grundstücke, deren Erschließung bislang nicht gesichert war, an die öffentliche Erschließung anbindet. Die Stichstraße dient außerdem als Erweiterungsmöglichkeit nach Süden.

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



AUSSCHNITT BEBAUUNG STICHSTRASSE

Das Plangebiet ist mit einem Fußwegenetz ausgestattet, das attraktive Verbindungen zum Innerort bzw. zur Landschaft gewährleistet.

▲ FESTSETZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Außer der Planstraße A werden die internen Erschließungsstraßen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Die Breite der Haupteerschließungsstraße wird mit 8,50 m (Planstraße A) vermaßt. Die Fahrbahnbreite für die untergeordneten Erschließungsstraßen wird auf 6,50 bzw. 4,75 m festgesetzt.

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

In den Stichstraßen sind keine Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig. Im sonstigen 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 Planstraße A, 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 8,50 m bzw. 6,50 m die größte Breite besitzen dabei die Haupteerschließungsstraßen, die den Verkehr des gesamten Gebietes aufnehmen und auch für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sein müssen. Die Planstraße A ist mit 8,50 m so dimensioniert, dass ein störungsfreies Befahren durch Busverkehr ermöglicht wird.

Bei den Stichstraßen, an denen max. ca. 9 Baugrundstücke gelegen sind, verringert sich die Straßenbreite auf 4,75 m.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des Plangebietes untereinander, mit der Ortsmitte und mit der umgebenden Landschaft. Durch die Verkürzung von Wegelängen soll KFZ-Verkehr vermieden werden. Die Fußwege sind in Richtung Osten an einen vorhandenen Feldwirtschaftsweg außerhalb des Geltungsbereiches anzubinden.

Um den Straßenraum als Aufenthalts und Kommunikationsraum erlebbarer zu machen werden in den Stichstraßen keine Flächen für den ruhenden Verkehr zugelassen.

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 Abwässer 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 Ens Dorf.

Das Planungsgebiet kann über verschiedene Stellen an das örtliche Abwassernetz angeschlossen werden. Mögliche Anschlüsse befinden sich im 'Schäferweg', in der 'Didierstrasse' und im 'Kapellenweg'.

Da das vorhandene Kanalsystem derzeit zur Aufnahme der gesamten Abwässer des Plangebietes nicht ausreichend dimensioniert ist, muß das anfallende unbelastete Niederschlagswasser eine andere Behandlung erfahren.

Dabei ist für das Planungsgebiet ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden getrennt abgeleitet.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer, als eine weitere Möglichkeit der Regenwasserbehandlung, entfällt aufgrund des Fehlens geeigneter Vorfluter.

Das Regenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung gebracht. Die im Gebiet vorhandenen sandigen Böden machen diese Form der Regenwasserbewirtschaftung möglich.

Zur Versickerungsfähigkeit wurde ein Gutachten durch das Erdbaulaboratorium Saar ELS erstellt, das im Ergebnis eine ausreichend große Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nachweist.

Zur Versickerung wird ein zentrales System von offenen Gräben und Mulden festgesetzt, in denen das Regenwasser zurückgehalten, abgeleitet und versickert werden kann. Die unbelasteten Dachablaufwasser und die Straßenablaufwasser werden in die Gräben und Mulden eingeleitet, die in den hinteren Grundstücksbereichen liegen. Das Wasser versickert zum Teil in den Gräben und fließt zum Teil mit natürlichem Gefälle in Richtung Norden zur tiefsten Stelle. Das Abfließen des Wassers wird durch die senkrecht zur Geländeneigung orientierten Stichstraßen ermöglicht. Im nördlichen Plangebietsteil des Gebietes wird das verbleibende Niederschlagswasser in einem offenen Rückhaltebecken zurückgehalten, versickert oder läuft über den Überlauf in das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde Ens Dorf. Im Bereich der Erschließungsstraßen muß das Regenwasser verrohrt geführt werden. Im östlichen Plangebiet sollen die Versickerungsflächen in die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen integriert werden. Alle Flächen des Regenwasserbewirtschaftungssystems befinden sich im Eigentum der Gemeinde. So ist die ordnungsgemäße Errichtung und Pflege der Anlagen gewährleistet.

Die Erschließungskonzeption wurde durch das Ing. Büro Ludewig, Saarlouis, gutachterlich auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft, berechnet und alternativen Konzeptionen gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass die vorgesehenen Versickerungsflächen zur Aufnahme und vollständigen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Gebiet ausreichend bemessen sind.

Die Maßnahme trägt erheblich zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers bei.

Aus folgenden Gründen wird nicht festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch die Eigentümer direkt auf den Grundstücken beseitigen werden muss:

- Das Niederschlagswasser muss vollständig im Gebiet versickern, da die Ortskanalisation für die Aufnahme des Regenwassers nicht ausreichend dimensioniert ist. So kann das Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken nicht zur Versickerung gebracht werden kann, nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden.
- Neben dem Regenwasser von den privaten Grundstücken muß auch das Straßenablaufwasser der Versickerung zugeführt werden. Der Bau eines zentralen Graben- und Muldensystems wird also schon aus diesem Grunde notwendig.
- Durch das Ingenieurbüro Ludewig in Saarlouis wurde die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Regenwasserbehandlung geprüft. Durch erstellte Gutachten wird der Nachweis geführt, dass die vorgesehenen Versickerungsanlagen im Plangebiet zur Aufnahme aller anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer ausreichend dimensioniert sind.

Die Nutzung der unbelasteten Dachwässer in Brauchwassersystemen oder zur Gartenbewässerung kann ebenso einen Beitrag zur Schonung des Kanalsystems und zum Grundwasserschutz leisten. Entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten läßt das Baugesetzbuch jedoch nicht zu. Insofern verbleibt der Gemeinde lediglich die Möglichkeit, entsprechende Empfehlungen an die Bauherren weiterzugeben, die Umsetzung kann jedoch im Gegensatz zur bauplanungsrechtlichen Festsetzung nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

FESTSETZUNG

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

- Das anfallende Abwasser aus den Haushalten werden dem Schmutzwasserskanalsystem zugeführt.

- Die unbelasteten Dachablaufwässer sowie das Straßenablaufwasser werden getrennt hiervon gefaßt und dem System der Versickerungsmulden zugeführt.
- Dränwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.
- Die Vorflächen der Häuser dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Auf den Maßnahmeflächen M1 werden Versickerungsmulden, auf den Maßnahmeflächen M2 und M3 Gräben und Mulden für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt, die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB naturnah zu gestalten sind. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet.

▲ WASSERVERSORGUNG

Träger der Wasserversorgung sind die Technischen Werke der Gemeinde Ens Dorf. Die Wasserversorgung des Planungsgebietes, d.h. die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist aus dem Ortsnetz sichergestellt.

▲ STROM-, GASVERSORGUNG, FERNWÄRME

Für die Elektrizitätsversorgung ist die Energis - Saarlouis zuständig.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität aus dem Ortsnetz ist nach Angaben der Energis sichergestellt. Bei Erweiterung des Gebietes nach Osten wird jedoch die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Die Gasversorgung und die Versorgung mit Fernwärme wird durch die Gas- und Wasserwerke Bous- Schwalbach GmbH geregelt.

Die Versorgung mit Gas bzw. Fernwärme ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären.

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 "Ens Dorf Süd" 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 "Emsdorf Süd" in möglichst zentraler Lage erforderlich.

FESTSETZUNG

Auf den mit **Ö 1** und **Ö 2** gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen und einer unbefestigten Wendeanlage für PKW durch die Gemeinde zulässig.

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

ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Die öffentliche Grünfläche **Ö 1** dient als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung der Haupteinfahrtsstraße in Richtung Osten. Als Übergangslösung bis zur Verwirklichung der Erweiterung wird es notwendig, einen Fußweg zur Verbindung zum bestehenden Feldwirtschaftsweg östlich des Plangebietes anzulegen.

Die öffentliche Grünfläche **Ö 2** dient im südlichen Teil ebenfalls als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung der Straße, der westliche Teil dient als Abstandsfläche zur bestehenden Bebauung und der Aufnahme eines Fußweges.

Auf beiden Grünflächen soll die provisorische Errichtung einer Wendemöglichkeit für PKW möglich sein.

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

▲ **MASSNAHMEN ZUM UMWELTFREUNDLICHEN UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

FESTSETZUNGEN

- **M 1:**
Die im Bereich der Maßnahmenflächen M1 festgesetzten offenen Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten. Zu diesem Zweck sind die Versickerungsmulden oberhalb der Böschungsoberkante mit standortgerechten Ufergehölzen, in den flacheren Böschungsbereichen mit Röhrichtpflanzen (Schilf, Binsen) und in den steileren Böschungsbereichen mit Landschaftsrasen (RSM 7.3 - Feuchtlagen) zu bepflanzen. Die Gehölze in diesen Bereichen müssen 48 Stunden Dauernässe ohne Schaden überstehen können. Die Pflege der Versickerungsmulden ist durch entsprechende Maßnahmen langfristig zu gewährleisten.
- **M 2:**
Die auf den Maßnahmenflächen M 2 festgesetzten Gräben und Mulden zur Versickerung und Ableitung sind naturnah zu gestalten. Um die ordnungsgemäße Pflege zu gewährleisten, sind die Gräben und Mulden mit Landschaftsrasen (RSM 7.3) einzusäen.
- **M 3:**
Die auf den Maßnahmenflächen M 3 festgesetzten Gräben und Mulden zur Versickerung und Ableitung sind naturnah zu gestalten. Um die ordnungsgemäße Pflege zu gewährleisten, sind die Gräben und Mulden in einem Streifen von 3,0 m mit Landschaftsrasen (RSM 7.3) einzusäen. Auf den verbleibenden Flächen ist zur Einbindung in die Landschaft und zur ökologischen Aufwertung ein Gehölzstreifen anzulegen. Dabei sind Feldgehölze im Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen, wobei je angefangene 10 m mindestens 1 standortgerechter Hochstamm in den Gehölzstreifen zu integrieren ist. Besonders eignen sich die in der anhängenden Liste aufgeführten Arten.

- M4:
Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Durch die Erschließung des Wohngebietes "Ensdorf Süd" 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 Wasserrückhaltung kann eine Dämpfung hochwassererzeugender Abflussspitzen bewirken.

Zur Schaffung ökologisch wertvoller Bereiche werden im Bereich der offenen Rückhalte mulde entsprechende Pflanzungen festgesetzt.

Dabei werden 3 Bereiche unterschieden:

Im Bereich der größeren Versickerungsmulden M 1 kann durch eine naturnahe Gestaltung mit Röhrichtpflanzen und Gehölzen ein ökologisch wertvoller Bereich geschaffen werden.

Die Versickerungsgräben und -mulden M 2 sind zur Flächeneinsparung auf 3,0 m Breite reduziert. Diese Breite wird etwa benötigt, um die Gräben mit entsprechenden Maschinen zur Pflege befahren zu können.

Aus diesem Grund ist auch eine intensivere Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen nicht möglich.

Die Maßnahme flächen M 3 sind etwas breiter gewählt, so dass hier Sträucher und Bäume zur Eingrünung gepflanzt werden können.

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

Maßnahmen im Bereich der ökologischen Siedlungsentwässerung werden im Rahmen der "Aktion Wasserzeichen" durch das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr gefördert.

MASSNAHMEN ZUR DURCHGRÜNUNG UND EINGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES SOWIE ZUR GRÜNVERZÄHNUNG 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 sind mit Feldgehölzen im Raster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen **Ö 1** und **Ö 2** erfolgt eine Einsaat mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern).

Auf der Grünfläche **Ö 2** sind zusätzlich 6 Hochstämme alleearig zu pflanzen. Dabei soll nur eine standortgerechte Laubbaumart (StU 16 - 20) Verwendung finden.

- Die öffentliche Grünfläche Spielplatz ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) einzusäen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und entsprechend der Zweckbestimmung mit ungiftigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Versickerungsmulden sind in die Gestaltung zu integrieren.

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

▲ 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 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.

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

Die Fläche zum Anpflanzen im Süden dient der Ortsrandeingrünung und der Einbindung ins Landschaftsbild, aber auch der Biotopvernetzung zwischen bestehenden Gehölzstreifen. Die Fläche zum Anpflanzen im nördlichen Plangebiet dient der Eingrünung des Gemeinschaftsstellplatzes und dem Sichtschutz gegenüber der geplanten Bebauung.

Auf der öffentlichen Grünflächen Ö1 wird lediglich Landschaftsrasen festgesetzt, da die Fläche der Erweiterung der Haupteinfahrtsstraße dient.

Auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 werden als gestalterisches Element zusätzlich Hochstämme festgesetzt.

Die Festsetzung der Begrünung des Spielplatzes wird weitestgehend allgemein gehalten, um den Gestaltungsspielraum möglichst wenig einzuschränken. Die Versickerungsmulden sollen in die Spielplatzgestaltung funktional und gestalterisch integriert werden.

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

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

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 ARTEN, 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	Weißdorn
einh. Obstbaumsorten	

Pflanzliste Versickerungsmulden (Beispiele):

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

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

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 60-100 cm
H., 2xv., Stammumfang 10- 20 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.

▲ 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

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).

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde kann die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, im vorliegenden Fall die grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf die Investoren bzw. die Grundstückseigentümer umlegen.

Ist die Gemeinde Eigentümer von Flächen, denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind (Verkehrsflächen und Erschließungsflächen), muß sie sich wie jeder andere Bauherr oder Eigentümer an den Kosten beteiligen.

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 und Hausgruppen in ihrer äußeren 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.

▲ GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

- Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

▲ 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.

▲ UNZUGÄNGLICHKEIT DES GRABEN- UND MULDENSYSTEMS

- Die Gräben zwischen den privaten Grundstücken sind durch die Gemeinde zur öffentlichen Verkehrsfläche gegen unbefugtes Betreten zu sichern.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Für das Planungsgebiet werden diese Festsetzungen 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.

Um zu verhindern, dass die privaten Grundstücke über die Grabensysteme rückwärtig zugänglich sind und somit eine potentielle Gefährdung durch Einbrecher besteht, werden durch die Gemeinde an den Schnittstellen der Grabensysteme zu den öffentlichen Verkehrsflächen Vorkehrungen z.B. in Form von Hecken oder Zäunen getroffen.

HINWEISE

▲ 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. Baumstandorte im Straßenraum sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

▲ 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 Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

▲ UMWELTFREUNDLICHE ENERGIETRÄGER

Zur Förderung der Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solar Kollektoren 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.

Es wird außerdem empfohlen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

▲ GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes 'Ensdorf'. Im Falle einer Schutzgebietsausweisung sind die entsprechenden Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten.

▲ RÖMISCHE SIEDLUNGSRESTE

Es ist nicht auszuschließen, dass sich römische Siedlungsreste im Plangebiet befinden. Bei Ausschachtungsarbeiten ist darauf zu achten. Mögliche Funde sind beim Konservatoramt zu melden.

BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes befinden sich in Privatbesitz. Zur Bodenordnung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Um eine geordnete Erschließung und Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden dabei die Grundstücke neu geordnet.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

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

• Grunderwerb	nicht bekannt
• Straßenbau	ca. 900.000 DM
• Abwasser	ca. 600.000 DM
• Wasserversorgung	ca. 100.000 DM
• Stromversorgung	ca. 180.000 DM
• Gasversorgung	ca. 100.000 DM
• öffentliche Pflanzmaßnahmen	
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 120.000 DM
• Gesamtkosten	ca. 2.000.000 DM

ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muß die Gemeinde Überherrn als Planungsträger 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 Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

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

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTE- BAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

▲ **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.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen können.

Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen jede Form der Nutzung ausgeschlossen, die zu innergebietslichen 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 verkehrsberuhigter Bereiche tragen zu einem höchstmöglichen Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner bei.

▲ 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. 60 Wohngrundstücken. Bereitgestellt wird in erster Linie Bauland für zweigeschossige Einzel- oder Doppel- und Reihenhäuser. Die überwiegende Zahl der Grundstücke besitzt eine Grundstücksgröße von 400 - 600 qm und damit Größen, die von den Bauwilligen bevorzugt werden. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bauformen können Personen aus unterschiedlichen sozialen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit haben Bauland zu erwerben.

▲ 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 Gesamteindrucks 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. Zur Baustruktur 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. 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)

LANDSCHAFTSPLAN (ENTWURF)

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Die geplante Bebauung steht im Einklang zu den Zielen des Landschaftsplanentwurfes der Gemeinde Ens Dorf.

Der Entwurf des Landschaftsplanes sieht für den geplanten Bereich einen zu durchgrünenden Siedlungsbereich mit Ortsrandeingrünung vor.

AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

Flächenbilanz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Planungsgebiet nur zu etwa 2 % versiegelt.

Nach Realisierung der Planung können bei maximaler Ausnutzung der Grundstücke etwa 53 % der Fläche vollversiegelt werden. Die restliche Fläche bleibt unversiegelt.

Naturgut Boden

Bisher beschränkt sich die Bodenversiegelung auf die wenigen Wohnhäuser und den 'Schäferweg' im Südwesten des Plangebietes. Auf dem größten Teil der Fläche kann der Boden daher seine wichtigen Funktionen, wie die Regelung des Wasserhaushaltes, physikalische und chemische Filterung, sowie die Funktion als Lebensgrundlage für alle pflanzlichen und tierischen Organismen, noch erfüllen. Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet deutlich zunehmen, wodurch die oben genannten Bodenfunktionen zum Teil außer Kraft treten oder beeinträchtigt werden. Bei maximaler Auslastung der Grundstücke können etwa 53 % des rund 3,7 ha großen Gebietes voll versiegelt werden.

Der Boden im Planungsbereich ist jedoch bereits großflächig anthropogen überformt. Dies trifft insbesondere auf die ackerbaulich genutzten Flächen zu. Durch mechanische Verletzungen, Bodenverdichtung etc. haben die Böden bereits zum Teil ihre natürliche Funktion verloren.

Durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den privaten Grundstücken werden die Bodenfunktionen zumindest teilweise aufrechterhalten. Einen großen Beitrag zum Schutz des Bodens und dessen Filterfunktionen leistet die Festsetzung der Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Naturgut Wasser

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Naturgutes Wasser, welche hier aufgrund der Bedeutung des Untergrundes für die Grundwasserneubildung besonders zu berücksichtigen sind. Die bedeutendste Veränderung stellt der durch die Versiegelung erhöhte Oberflächenabfluß dar. Durch die Versickerung des unbelasteten Dachablaufwassers in offenen

Mulden bleibt die Erhöhung des Oberflächenabflusses jedoch gering, so dass mit einer Überlastung von Vorfluter und Kanalisation eher nicht zu rechnen ist.

Mit dem erhöhten Oberflächenabfluß verbunden ist die verringerte Versickerung der Niederschläge und damit die Verringerung der Grundwasserneubildung. Aber auch hier wirkt sich die Sammlung und Versickerung des Dachablaufwassers positiv aus.

Neben den Maßnahmen zur Regenwasserentflechtung sorgen außerdem die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten für eine Minimierung der negativen Auswirkungen.

Naturgut Klima und Lufthygiene

Die Ackerflächen, die den größten Teil des Planungsgebietes einnehmen, besitzen Bedeutung zur Kaltluftproduktion und schaffen somit einen klimatischen Ausgleich zu den angrenzenden bebauten Flächen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen diese Freiflächen größtenteils verloren. Da sich versiegelte Flächen stärker aufheizen, kann es zur Erhöhung der Temperaturmaxima kommen. Außerdem muß durch die Bebauung mit einer Verringerung der Luftfeuchte und der Windgeschwindigkeit gerechnet werden.

Durch grünordnerischen Festsetzungen im Planungsgebiet werden die oben beschriebenen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten. Im Bereich der Versickerungsmulden entstehen Feuchtbereiche, die durch Verdunstung von Wasser die Luftfeuchte erhöhen und die Temperaturen erniedrigen. Auch die anzupflanzenden Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen und den Grundstücksflächen tragen hierzu wesentlich bei.

Naturgut Pflanzen und Tiere

Durch die Bebauung des Planungsgebietes wird die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere völlig verändert. Anstelle von großflächigen Ackerflächen treten private Zier- und Nutzgärten, sowie gehölzbeplante Grünflächen und als Feuchtbiootope angelegte Versickerungsmulden. Da die Ackerflächen aufgrund ihrer intensiven Nutzung und ihrer Strukturarmut sehr artenarm sind, geht durch die Bebauung der Fläche keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutende Fläche verloren. Lediglich die verbrachte, dichte Obstbaumwiese besitzt eine gewisse Bedeutung als Lebensraum. Deren Verlust wird jedoch durch die An-

pflanzung von einheimischen Gehölzen auf den Grundstücksflächen und den Grünflächen am südlichen Rand und im Osten des Planungsgebietes größtenteils ausgeglichen. Diese Grünpflanzungen tragen außerdem zu einer Biotopvernetzung bestehender Gehölzstreifen in der direkten Umgebung des Plangebietes bei.

Die naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden und -gräben schafft neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.

Die Beeinträchtigungen der Pflanzen und Tierwelt bleibt daher trotz der Bebauung relativ gering.

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 79 % erbracht werden. Das rechnerische Planungsdefizit beträgt somit 21 %.

Das Defizit kann vollständig durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die durch die rechnerische Bilanzierung nach MUSSLER nicht erfaßt werden können.

- Die aufwendige Regenwasserentflechtung und die Versickerung auf Flächen innerhalb des Plangebietes.
- Die Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten und Stellflächen und sonstige Wege auf den privaten Grundstücken.

▲ AUF DIE BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht betroffen.

Der größte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung gehen diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Im Rahmen der Umlegung kann aber ein Ausgleich für die Belange der Landwirtschaft erfolgen.

▲ AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

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

Die Anbindung an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

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 Energie 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 Wasserwirtschaft nach potentieller Schadstoffkontamination getrennt abgeleitet. Da die Abwassermengen sich durch die Regenwasserversickerung erheblich reduzieren, reichen die Kapazitäten des Abwassernetzes, an das der Anschluss erfolgt, aus.

▲ 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 ABWÄGUNGS MATERIALS

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 BEBAUUNGSPLANES

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

- In Ens Dorf besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauland.
- Aufgrund der ruhigen und der attraktiven landschaftlichen Lage ist das Gebiet besonders für die Wohnnutzung geeignet.
- Es bestehen in östlicher und südlicher Richtung Erweiterungsmöglichkeiten, die bereits zum größten Teil im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauland dargestellt sind. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes führt zu einer sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers.
- Durch die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten wird in der Gemeinde Ens Dorf ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauland durch zuziehende Arbeitnehmer entstehen.
- Ens Dorf übernimmt teilweise zentralörtliche Aufgaben, so dass eine Neuausweisung von Bauland gerade in Ens Dorf städtebaulich sinnvoll ist.

▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gegen die Realisierung des Bebauungsplanes können folgende Faktoren aufgeführt werden:

- Das Planungsgebiet verfügt aufgrund seiner ökologischen Ausstattung über eine gewisse Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.
- Durch die Planung gehen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

▲ FAZIT

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Ens Dorf 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 Ens Dorf zu dem Ergebnis, das Vorhaben zu realisieren.

Wichtigstes Argument für die Realisierung des Bebauungsgebietes ist dabei, wie bereits mehrfach erwähnt, der dringende Wohnraumbedarf in Ens Dorf sowie die sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers.

Da keine ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen werden, ist der Verlust an Flächen für den Arten- und Biotopschutz als relativ gering zu bewerten. Ökologische Belange finden in der Planung ausreichend Berücksichtigung. So belegt die rechnerische Bilanzierung, dass zwar kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Gebietes möglich ist, dass aber zusammen mit den Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können. Veränderungen des Landschaftsbildes sind hingegen unumgänglich, können aber aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Dachgrünung des Planungsgebietes und zur Ortsrandgestaltung auf ein Minimum reduziert werden.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird geringer gewichtet als die Schaffung von Wohnflächen.

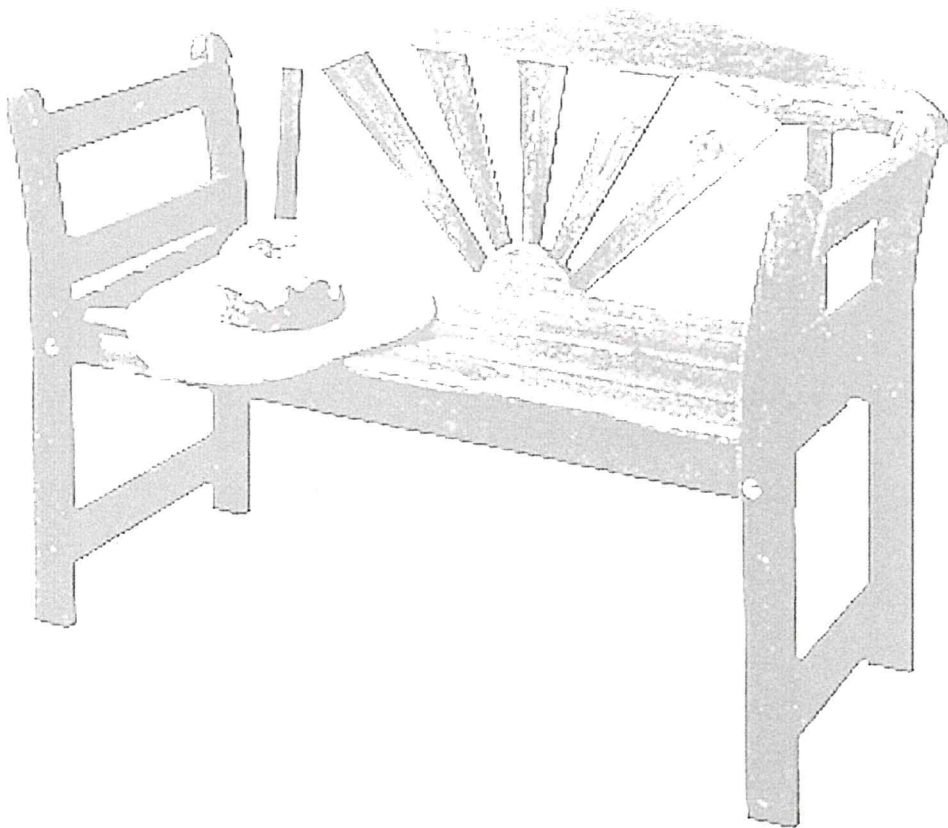
ANLAGEN

▲ 3D-MODELL

▲ GESAMTARTENLISTE DER FESTGESTELLTEN
PFLANZENARTEN

▲ BILANZIERUNG BESTAND / NEUPLANUNG

▲ BESTANDSPPLAN BIOTOPTYPEN



BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN - ARTENLISTEN

(STAND: JULI 1999)

Acker und Ackerrandstreifen

Agrostis capillaris	-	Rotes Straußgras
Apera spica-venti	-	Gemeiner Windhalm
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
Artemisia vulgaris	-	Gewöhnlicher Beifuß
Avena sativa	-	Saat-Hafer
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Bromus hordeaceus	-	Weiche Tresse
Bromus inermis	-	Wehrlose Tresse
Bromus sterilis	-	Taube Tresse
Centaurea cyanus	-	Kornblume
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Convolvulus arvensis	-	Acker-Winde
Crepis capillaris	-	Kleinköpfiger Pippau
Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knäuelgras
Elymus repens	-	Acker-Quecke
Fumaria officinalis	-	Gewöhnlicher Erdrach
Holcus lanatus	-	Wolliges Honiggras
Holcus mollis	-	Weiches Honiggras
Hordeum murinum	-	Mäuse-Gerste
Malus domestica	-	Garten-Apfel
Matricaria perforata	-	Geruchlose Kamille
Melandrium album	-	Weißer Lichtnelke
Melilotus albus	-	Weißer Steinklee
Papaver dubium	-	Saat-Mohn
Papaver rhoeas	-	Klatsch-Mohn
Poa pratensis	-	Wiesen-Rispengras
Plantago major	-	Breit-Wegerich
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Senecio jacobaea	-	Jakobs-Greiskraut
Sinapis arvensis	-	Acker-Senf
Solidago canadensis	-	Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare	-	Rainfarn
Trifolium pratensis	-	Wiesen-Klee
Trifolium repens	-	Weiß-Klee
Urtica dioica	-	Große Brennnessel
Vicia cracca	-	Vogel-Wicke

Verbuschte Obstbaumwiesen

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
Campanula rapunculus	-	Rapunzel-Glockenblume
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Chelidonium majus	-	Schöllkraut
Hypericum perforatum	-	Echtes Johanniskraut
Malus domestica	-	Garten-Apfel

Prunus avium	-	Süß-Kirsche
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus domestica x cerasifera		
var. syriaca	-	Mirabelle
Prunus serotina	-	Spätblühende Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Robinia pseudacacia	-	Robinie
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Sorothamnus scoparius	-	Besenginster

Privater Zier- und Nutzgarten

Malus domestica	-	Garten-Apfel
Picea abies	-	Fichte
Prunus avium	-	Süß-Kirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorothamnus scoparius	-	Besenginster
Syringa vulgaris	-	Gewöhnlicher Flieder
Thuja spec.	-	Lebensbaum

Tritt- und Ruderalvegetation im Bereich des unbefestigten Weges

Artemisia vulgaris	-	Gewöhnlicher Beifuß
Bromus hordeaceus	-	Weiche Trespe
Campanula rapunculus	-	Rapunzel-Glockenblume
Centaurea jacea	-	Wiesen-Flockenblume
Holcus lanatus	-	Wolliges Honiggras
Hypochoeris radicata	-	Gewöhnliches Ferkelkraut
Leontodon autumnalis	-	Herbst-Löwenzahn
Lolium perenne	-	Englisches Raygras
Lotus corniculatus	-	Gewöhnlicher Hornklee
Oenothera biennis	-	Gewöhnliche Nachtkerze
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Plantago major	-	Breit-Wegerich
Tanacetum vulgare	-	Rainfarn
Trifolium pratense	-	Wiesen-Klee
Trifolium repens	-	Weiß-Klee

Pferdekoppel

Achillea millefolium	-	Gewöhnliche Schafgarbe
Artemisia vulgaris	-	Gewöhnlicher Beifuß
Bromus hordeaceus	-	Weiche Trespe
Geranium molle	-	Weicher Storchschnabel
Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtskraut
Leontodon autumnalis	-	Herbst-Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	-	Gewöhnliche Margerite
Matricaria perforata	-	Geruchlose Kamille
Plantago lanceolata	-	Spitz-Wegerich
Poa annua	-	Einjähriges Rispengras
Ranunculus acris	-	Scharfer Hahnenfuß

Rumex acetosella	-	Kleiner Sauerampfer
Rumex crispus	-	Krauser Ampfer
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Senecio jacobaea	-	Jakobs-Greiskraut
Sonchus asper	-	Rauhe Gänsedistel
Tanacetum vulgare	-	Rainfarn
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn
Trifolium repens	-	Weiß-Klee
Urtica dioica	-	Große Brennnessel

FLÄCHENBILANZIERUNG BESTAND/ NEUPLANUNG

Die in nachfolgenden Tabellen aufgeführten Flächenbilanzierungen basieren auf dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen zur Auswertung von Flächenbilanztabellen nach B. MUSSLER.

Er dient zur "überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung".

Hierbei erfolgt die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft in Folge der Bebauungsplanrealisierung nach einem Bewertungsverfahren, bei dem die Flächen je nach Nutzung, Belastung, Ausstattung

des Landschaftsraumes, des Arteninventares und Zustand der Flächen in einen Bewertungsrahmen von 0 (= versiegelte Flächen) bis 20 (= naturschutzgebietswürdig) eingeordnet werden.

Um die Strukturen des Bestandes mit den geplanten Maßnahmen vergleichen zu können, wird die Größe der unterschiedlich strukturierten Flächen ermittelt.

Durch Multiplikation der Flächengrößen mit der "Wertzahl" (0 - 20) der Fläche und einer anschließenden Addition der Wertigkeiten der einzelnen Raumstrukturen ergibt sich ein Gesamtwert für das Planungsgebiet, der zur Erzielung des Ausgleichs bei der Neuplanung durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen erreicht bzw. überboten werden muß.

BIOOPTYPEN - BILANZIERUNG BESTAND	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
Siedlungen und Wege versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen) unbefestigter Weg	790 710	0 2	0 1420
Landwirtschaftlich geprägte Biotope Acker Ackerrandstreifen Pferdekoppel	29040 1300 580	3 4 4	87120 5200 2320
Gehölzstrukturen verbuschte Obstbaumwiesen	1870	14	26180
Anthropogen geprägte Biotope privater Zier- und Nutzgarten	2280	5	11400
SUMME	36570		133640

BIOTOPTYPEN - BILANZIERUNG NEUPLANUNG	FLÄCHE / QM	PUNKTE / QM	BEWERTUNG
Versiegelte und teilversiegelte Flächen			
Straßenverkehrsfläche	4430	0	0
Fuß- und Radwege	550	1	550
Überbaubare Grundstücksfläche	9904	0	0
Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Wohngrundstücken	4952	1	4952
Gemeinschaftsstellplatz	380	1	380
Grünflächen			
<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	9904	5	49520
<u>Öffentliche Grünflächen</u>			
Anpflanzung Landschaftsrasen (Ö1)	180	3	540
Landschaftsrasen mit Laubbaumhochstämmen (Ö2)	810	8	6480
Spielplatz	440	5	2200
<u>Flächen zum Anpflanzen</u>			
Stellplatzbegrünung und Ortsrandeingrünung	390	8	3120
<u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>			
Versickerungs- und Rückhaltemulden (M1)	1420	10	14200
Versickerungsgräben und -mulden ohne Gehölz (M2)	2210	7	15470
Versickerungsgräben und -mulden mit Gehölzen im Randbereich (M3)	1000	8	8000
SUMME	36570		105412