

Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellen- weg, ehemalige Direktorenvillen

Bebauungsplan in der Gemeinde Ensdorf, Ortsteil Ensdorf

09.08.2023, Satzung



K E R N
P L A N

Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellen- weg, ehemalige Direktorenvillen

Im Auftrag:



Gemeinde Ensdorf
Provinzialstraße 101a
66806 Ensdorf

Stand: 09.08.2023, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

IMPRESSUM



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In Ensdorf gibt es immer wieder Anfragen zu möglichen Bebauungen im Bereich der ehemaligen Direktorenvillen. Das Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg lässt hier nach § 34 BauGB Nachverdichtung zu. Lediglich für den Bereich unmittelbar am Kapellenweg existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1965. Die Erschließung ist sowohl über die Provinzialstraße als auch über die Griesborner Straße möglich.

Mit potenziellen Investoren und Bauwilligen gibt es für den bisher unbeplanten Innenbereich vereinzelt Diskussionen, ob Bauvoranfragen bzw. Bauanträge positiv beschieden werden müssen, obwohl diese offensichtlich, insbesondere was die Art der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Bebauungsdichte anbelangt, grenzwertig sind. Gerade das Höhen- und Nutzflächenwachstum

kann aktuell bei einer Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB nicht gesteuert werden. So wurden dem zuständigen Bauausschuss bereits mehrere Bauvoranfragen zu Bebauungen im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Direktorenvillen im Bereich der Provinzialstraße vorgelegt. Aus Sicht der Gemeinde waren diese Vorhaben für das Viertel unmaßstäblich.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen des Bereiches „Ehemalige Direktorenvillen“ und des Umfeldes zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg im Bestand zu sichern und somit die Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden. Hierzu ist beabsichtigt, aus dem prägenden baulichen Bestand des Viertels insbesondere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der

baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen abzuleiten. Dazu ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern. Bedingt durch die Genehmigungspraxis des letzten Jahrzehntes zeigt sich die Entwicklung hin zu weiterer innerörtlicher Verdichtung.

Eine weitere Bebauung und damit Nachverdichtung des Viertels soll dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern vielmehr unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Ensdorf bereits im Jahr 2019 Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld definiert (u. a. Gebietsart, maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich mit kleinteiliger Bebauung, nach Möglichkeit Erhalt der ortsbild-



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

prägenden Gebäude, keine Erschließung über die Griesborner Straße, Erhalt der Grünstrukturen). Diese blieben von Bauwilligen in ihren Planungen jedoch weitestgehend unberücksichtigt, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, der diese Richtlinien planungsrechtlich festschreiben soll.

Aus Sicht der Gemeinde ist es zum jetzigen Zeitpunkt angezeigt, das Viertel zu überplanen, da aktuell die städtebauliche Situation noch sicherungsfähig erscheint. Ein weiteres Zuwarten würde die Gefahr bergen, dass eine planungsrechtliche Sicherung irgendwann nicht mehr umsetzbar wäre, da sich das Viertel dann soweit auseinanderentwickelt und nachverdichtet hat, dass eine Rückkehr zum früheren Zustand nicht mehr wahrscheinlich wäre.

Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleiben nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Im übrigen besteht Bestandsschutz.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der o. g. städtebaulichen Ziele ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Gemeinde Ensdorf nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

Für den Bereich des Kapellenwegs existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1965. Der planungsrechtlich zulässige Rahmen in diesem Bereich ist somit eindeutig definiert, sodass eine Einbeziehung der Grundstücke des Kapellenwegs in den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ nicht erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich

im laufenden Bebauungsplanverfahren reduziert. Es werden also nur die Bereiche überplant, die aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m² an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 2,2 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der der Bestandsbebauung.

Eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung soll ausschließlich im Blockinnenbereich, östlich der Bebauung der Provinzialstraße Hs.-Nr. 191 und 193, vorgesehen werden. Im Bereich der Parzellen 150/15 und 150/63 wird daher eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie geringfügige Erweiterungen (z. B. Anbau eines Balkons) der bestehenden Bausubstanz zu.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann es somit zwar zu kleineren Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes kommen, eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung in diesen Bereichen insgesamt jedoch nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ensdorf stellt für das Gebiet teils eine Wohnbaufläche und teils eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ befindet sich im Zentrum der Ortslage von Ens Dorf, in unmittelbarer Nähe des örtlichen Bahnhofs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende Bebauung der Provinzialstraße Hs.-Nr. 185 und der Griesborner Straße Hs.-Nr. 12 inkl. der dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen (Gärten),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der „Griesborner Straße“,
- im Süden durch die angrenzenden Grundstücke des „Kapellenwegs“ sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der „Provinzialstraße“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung und Struktur des Plangebiets

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet zweigeteilt. Während im Bereich



Ortsbildprägende, teils denkmalgeschützte Bebauung im Bereich der Provinzialstraße mit ähnlichen Traufhöhen

der Griesborner Straße in erster Linie Wohnnutzungen bestehen, ist der Bereich der Provinzialstraße mischgenutzt.

Demnach finden sich entlang der Provinzialstraße bereits im Bestand neben Wohnnutzungen auch mehrere Gewerbebetriebe (u. a. Hausmeisterservice, Steuerberater, Zahnarzt, KFZ-Handel, etc.)

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wirkt das Plangebiet daher vergleichsweise heterogen. Mindernutzungen, Einrichtungen mit

Trading-Down-Effekten o. ä. sind innerhalb des Gebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld jedoch nicht erkennbar.

Die Bebauungsstruktur im „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ stellt sich ebenfalls differenziert dar. Hinsichtlich der bestehenden Bautypologien lassen sich demnach folgende Bereiche unterscheiden:

1. Bebauung im Bereich der Provinzialstraße,
2. Bebauung im Bereich des Kapellenwegs sowie
3. Bebauung im Bereich der Griesborner Straße.

Bebauung im Bereich der Provinzialstraße

Bei der Bebauung im Bereich der Provinzialstraße handelt es sich um eine offene Einzelhausbebauung mit großzügigen, teils gärtnerisch angelegten Gebäudevorflächen. Die Gebäude sind weitgehend in einer einheitlichen Flucht angeordnet und weisen zwei bis drei Vollgeschosse auf, mit ähnlichen Trauf- jedoch unterschiedlichen Firsthöhen.



Denkmalgeschütztes Gebäude der Provinzialstraße Hs.-Nr. 189

Die privaten Stellplätze sind teils vor dem Gebäude und teils auch im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet.

Wesentlich geprägt wird der Bereich durch die beiden denkmalgeschützten ehemaligen Direktorenvillen (Hs.-Nr. 189 Berginspektionsgebäude um 1900; Hs.-Nr. 191 Berginspektionsgebäude um 1890). Das Gebäude der Provinzialstraße Hs.-Nr. 189 stellt zugleich das höchste Gebäude des Bereiches dar.

Im südlichen Verlauf der Provinzialstraße besteht zudem die Fläche eines KFZ-Handels. Der überwiegende Teil des Grundstückes wird dabei als Ausstellungsfläche für PKWs genutzt, lediglich ein kleiner eingeschossiger Flachdachbau ist hier zu finden.



Wohngebäude im Bereich der Provinzialstraße



Luftbild mit Geltungsbereich und Beurteilung der wesentlichen Gebäudestrukturen; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Hinsichtlich der Dachformen bestehen im Bereich der Provinzialstraße in erster Linie Satteldächer. Aber auch ein Mansardenwalmdach sowie ein Flachdachbau ist hier zu finden.

Bebauung im Bereich des Kapellenwegs

Bei der Bebauung im Bereich des „Kapellenwegs“ handelt es sich um eine lockere ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit ähnlichen Trauf- und Firsthöhen (je nach Anzahl der Geschosse).

Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise errichtet, der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken wird demnach eingehalten. Zudem sind die Gebäude auch hier weitgehend in einer Bauflucht angeordnet.

Die vorhandenen Gebäudevorflächen sind teils gärtnerisch angelegt, teils werden sie als Stellplatzflächen genutzt.

Hinsichtlich der Dachformen finden sich im Bereich des Kapellenwegs in erster Linie Satteldächer sowie ein Walmdach.

Bebauung im Bereich der Griesborner Straße

Die Bebauung im Bereich der Griesborner Straße stellt sich vergleichsweise heterogener dar. Hier finden sich sowohl eingeschossige Einfamilienhäuser als auch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein zweigeschossiges Doppelhaus.



Bebauung im Bereich der Griesborner Straße mit vorgelagerten Grün- und Freiflächen (Vorgärten)

Das Gelände fällt von Osten in Richtung Westen stark ab, sodass teilweise die Keller der Gebäude über die Geländeoberfläche hinausragen und möglicherweise Vollgeschosse darstellen.

Auch im Bereich der Griesborner Straße sind die Gebäude in einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet, sodass die Bebauung insgesamt sehr locker erscheint. Die großzügigen, teils gärtnerisch angelegten Gebäudevorflächen tragen hierzu ebenfalls bei.

Hinsichtlich der Dachformen finden sich auch in diesem Bereich in erster Linie Satteldächer, aber auch ein Walmdach ist vorhanden.

Umgebungsnutzung, Grün- / Freiflächen, Eigentumsverhältnisse

Die Gebäudevorflächen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils gärtnerisch angelegt, wodurch das Erscheinungsbild des Viertels optisch aufgewertet wird. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas bei (u.a. durch Staubbindung, Temperaturengleichung).

Dies gilt auch für den bislang weitgehend unbebauten Blockinnenbereich des Viertels. Dieser ist in erster Linie durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägt.

Vereinzelte Gebäudevorflächen sind jedoch teils vollständig versiegelt (Stellplatzflächen), Grün- und Gehölzstrukturen finden sich hier nicht.

Nach § 34 BauGB bestehen kaum Möglichkeiten, weitere ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dach-/Fassadenbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Anfallendes Niederschlagswasser kann beispielsweise durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) auf dem Grundstück zurückgehalten und dadurch der Entwässerungskanal entlastet werden.

Eine weitere Eingrünung des Gebiets bzw. der Erhalt des jetzigen Grünanteils ist zukünftig somit wünschenswert.



Bebauung im Bereich der „Griesborner Straße“ mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen

Nachverdichtungen sind sinnvoll, sollten aber vom Umfang her reduziert werden.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt. Zudem finden sich hier auch das Wohnen nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (u. a. Fotograf, Uhrmacher, etc.).

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich allesamt im Eigentum von Privatpersonen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen stark ab. Aufgrund der bereits bestehenden Strukturen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die direkt westlich an das Gebiet angrenzende Provinzialstraße (L 139) wird dieses an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich ca. 3,5 km in westlicher Richtung (BAB 620, Anschlussstelle 4b „Emsdorf“) bzw. 6,0 km in nordöstlicher Richtung (BAB 8, Anschlussstelle 14 „Schwalbach“) entfernt.



Mehrfamilienhaus im Bereich der Griesborner Straße

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Emsdorf, welcher ca. 1 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt. Als Regionalbahnhaltepunkt bestehen ab hier Anbindungsmöglichkeiten in Richtung Merzig über Saarlouis sowie in Richtung Saarbrücken über Völklingen.

Darüber hinaus findet sich im Bereich der Provinzialstraße unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, in Höhe der Provinzialstraße Hs.-Nr. 189, eine Bushaltestelle. Ab hier besteht u. a. eine Anbindung an den ZOB „Kleiner Markt“ in Saarlouis.

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es grundsätzlich nicht.

Lediglich bei einer Bebauung des Blockinnenbereiches sind zur Erschließung der Grundstücke interne Erschließungsanlagen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im heutigen Ist-Zustand entwässert das Gebiet im Mischsystem.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation soll die Abwasserbeseitigung im Plangebiet künftig im modifizierten Mischsystem erfolgen (bei Neubauten und umfangreichen Änderungen).

Demnach ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung (bedingt) geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 27.04.2022).




Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 27.04.2022)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Ensdorf, Kernzone des Verdichtungsraumes
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche - entspricht dem Planvorhaben keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Ziel der Planung ist es, die denkmalgeschützten Gebäudestrukturen des Viertels zu schützen und zu erhalten. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Folgende Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz, diese sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Provinzialstraße 189 (Berginspektionsgebäude, um 1900) Provinzialstraße 191 (Berginspektionsgebäude, um 1890) <p>Bei der Veränderung dieser Gebäude ist der Denkmalschutz zu beachten (denkmalrechtliche Genehmigung). Dies gilt auch für Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals (Rücksichtnahme).</p> <p>Eine Bebauung innerhalb des Binnenbaufeldes (WA 2) sowie im Bereich des Mischgebietes (MI 1) unterliegt uneingeschränkt einer Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 2 SDSchG. Das Landesdenkmalamt empfiehlt daher eine frühzeitige Abstimmung oder ggf. Klärung über eine Bauvoranfrage.</p>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutz relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) weist für den Planungsbereich und das unmittelbare Umfeld keine Funddaten planungsrelevanter Arten auf von Weicherding wurde im Jahr 2002 die Mauereidechse im Bereich des Ensдорfer Bahnhofs in ca. 250 m Entfernung nachgewiesen kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen, nächstgelegene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen des Bereiches „ehemalige Direktorenvillen“ im Bestand zu sichern und somit die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden; lediglich eine verträgliche Nachverdichtung im Blockinnenbereich soll zulässig sein • das Quartier befindet sich im Südteil der Ortslage von Ensdorf zwischen Provinzialstraße, Griesborner Str. und Kapellenweg • die aktuell zum Teil durch gewerbliche Dienstleister nachgenutzten Direktorenvillen befinden sich entlang der Provinzialstraße, ansonsten ist das Quartier entlang der Griesborner Str. durch neuere Einzelhaus- sowie teils durch Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet • das Quartierinnere ist unbebaut und im rückwärtigen Bereich der Villen parkartig angelegt mit z. T. älterem Baumbestand; ein Großteil der Gehölzstrukturen wurde zwischenzeitlich innerhalb der Rodungsfrist entfernt; eine sehr alte, ortsbildprägende Platane befindet sich vor dem Gebäude Provinzialstr. 189; die Grünflächen der übrigen Wohngebäude sind als weitgehend gehölzfreie Zierrasenflächen angelegt • da lediglich das Innere des Quartiers einer weiteren geordneten Bebauung zugänglich gemacht wird, ist nur dieser Teil des Geltungsbereiches in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte betrachtungsrelevant <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stark befahrene Provinzialstraße mit hoher Lärm- und Stördisposition • im Quartierinnern geringere Störungen <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grundsätzlich ist davon auszugehen, dass an dem Baumbestand im Quartierinneren entsprechende Totholzanteile konsequent entfernt bzw. zurückgeschnitten und kernfaule Bäume komplett entfernt wurden, eine genauere Taxierung auf Baumhöhlen oder ähnliche artenschutzrechtlich relevante Strukturen war jedoch nicht möglich • die Habitatfunktionen beschränken sich daher vermutlich auf das Brutraumangebot im Kronenbereich der Bäume und der weiteren Ziersträucher • eine Brutraumnutzung an den Bestandsgebäuden ist artenschutzrechtlich insofern nicht relevant, als dass der Gebäudebestand erhalten bleibt • weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es wird empfohlen, bei der weiteren Erschließung - sofern noch nicht entfernt - den Altbaumbestand im Quartierinneren so weit wie möglich zu erhalten • das Innere des Quartiers ist bereits auf Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar, mit dem Bebauungsplan soll diese Option lediglich reglementiert werden, es gelten hierbei gleichermaßen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen: sollten sich bei geplanten Rodungsmaßnahmen Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben, so sind insbesondere die §§ 19 (Freistellung von der Umwelthaftung) und 44 (Vorschriften für national und europäisch geschützte Arten) BNatSchG zu beachten • die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind in jedem Fall einzuhalten, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 sicher auszuschließen • der Gebäudebestand soll erhalten bleiben; für den Fall von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen gelten die o. g. Vorschriften gleichermaßen; konkret gilt dies für den Fall nachgewiesener Gebäudebrüter und quartiernehmender Fledermäuse • in Bezug auf die potenziell vorkommenden Brutvogelarten im Innenbereich des Quartiers ist davon auszugehen, dass es sich hierbei vermutlich ausschließlich um siedlungstypische (evtl. auch parkartige Bestände besiedelnde Arten wie z.B. die Singdrossel) handelt; i.d.R. darf hier in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den auf eine Bestandssicherung zielenden Bebauungsplan möglich

Kriterium	Beschreibung
Werbeanlagensatzung (1977)	<p>Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Ens Dorf existiert eine Werbeanlagensatzung aus dem Jahr 1977. Diese definiert besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung in den verschiedenen Gebieten (Wohn-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten).</p> <p>Die Regelungen für die Allgemeinen Wohngebiete erscheinen ausreichend. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes bietet sich jedoch insbesondere für das Mischgebiet eine Feinjustierung an. Die Regelungen der Werbeanlagensatzung erscheinen hier nicht mehr ausreichend und zeitgemäß.</p>
Sonstiges	
Festpunkte	<p>Innerhalb des Plangebietes liegt der Höhenfestpunkt (HFP) erster Ordnung 6606 / 43, welcher zugleich auch Schwerefestpunkt (SFP 6606 / 69 / 00) ist.</p>  <p>Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung; Stand: 08.08.2022</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 3)

Gem. § 4 BauNVO

Bei dem östlichen Bereich des Plangebietes (Bereich der „Griesborner Straße“) handelt es sich bereits im Bestand um ein Gebiet, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Gebiet ist bereits überwiegend bebaut, sodass eine Nachverdichtung kaum möglich ist.

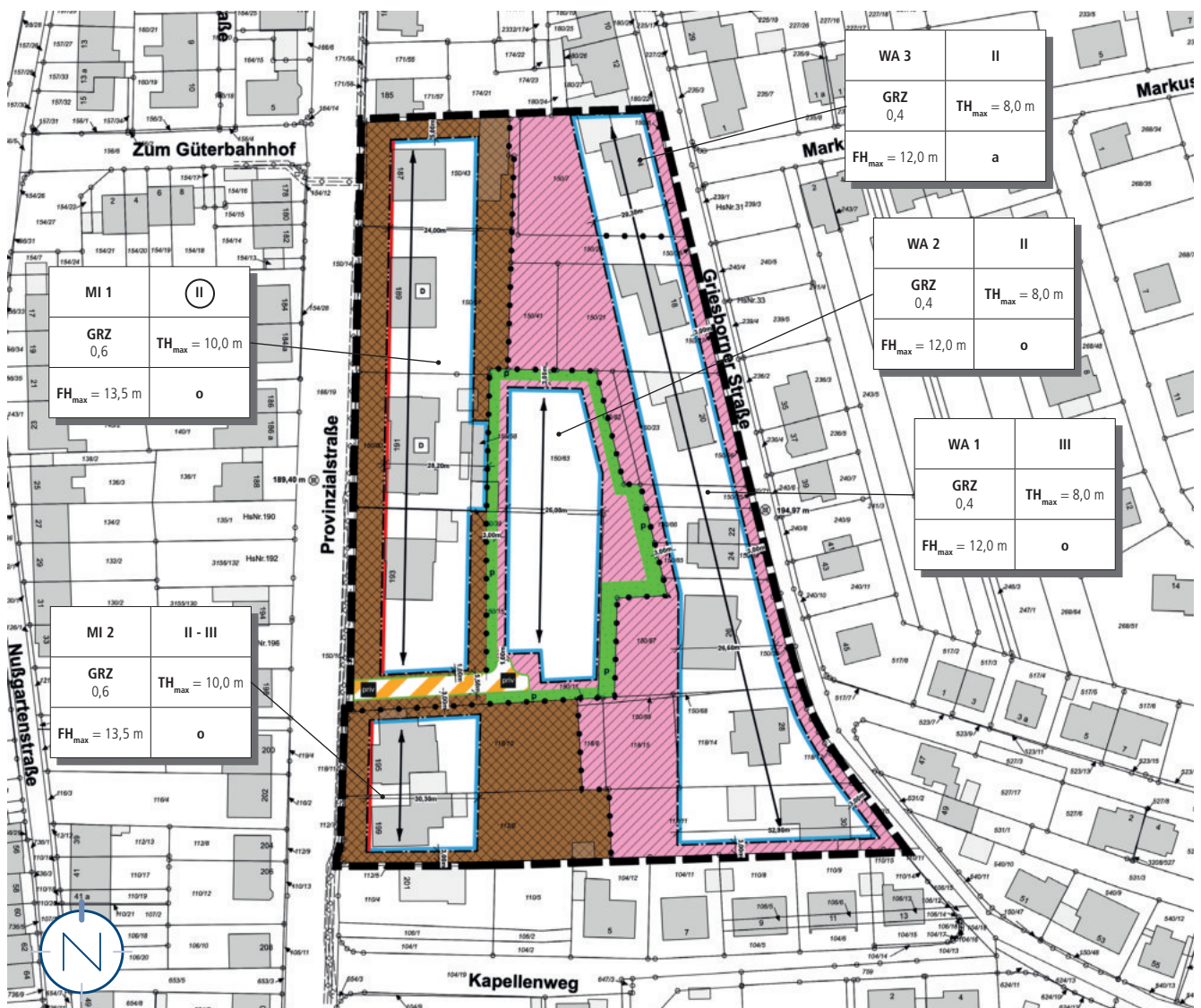
Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 3) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 + WA 3) sind neben Wohngebäuden demnach auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kultu-

relle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie im Bereich der Mischgebiete ansiedeln.

Mit dem Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter der Gebiete stören könnten, zulässig sind. Zu-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

dem sind die Gebiete insbesondere auch erschließungstechnisch (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren. Anlagen für sportliche Zwecke möchte die Gemeinde im Bereich der vorhandenen Sportanlagen ansiedeln (u. a. Schwimmbad und Umfeld).

Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

Gem. § 4 BauNVO

Der Blockinnenbereich des Viertels ist bislang unbebaut. Eine verträgliche Nachverdichtung mit Einzelhäusern in einer geringen Bebauungsdichte ist für die Gemeinde Ens Dorf jedoch durchaus vorstellbar.

Das Gebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt und orientiert sich damit an dem Gebietscharakter entlang der Griesborner Straße und dem angrenzenden Mischgebiet.

Im Vergleich zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 + 3 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 neben Wohngebäuden ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Sämtliche gewerbliche Nutzungen mit Ausnahme nicht störender Handwerksbetriebe, die im Allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO allgemein zulässig sind, sind dem gegenüber innerhalb des Gebietes ausgeschlossen. Damit wird den „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ens Dorf Rechnung getragen.

Zudem ist der Blockinnenbereich insbesondere erschließungstechnisch (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet.

Mischgebiet (MI 1 + 2)

Gem. § 6 BauNVO

Der Bereich der Provinzialstraße entspricht bereits heute einem gemischt genutzten Gebiet (Wohnnutzung, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Einzelhandel). Um

die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln wird das Gebiet daher als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung als Mischgebiet somit die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin Wohnen und Gewerbe nebeneinander zu realisieren. Der Nutzungsmix der Provinzialstraße wird fortgeführt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb der Gebiete verhindert. An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden. Dies geht für Spielhallen auch aus dem Spielhallenkonzept der Gemeinde hervor.

Ebenso ist gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Fremdwerbung, also jegliche Werbung ohne unmittelbaren Bezug zur Stätte der Leistung, im Bereich des Mischgebietes generell unzulässig. Hier finden sich im Bestand bereits mehrere Gewerbebetriebe, die mittels Werbung auf ihr Gewerbe hinweisen. Aufgrund der hohen Nutzungsdichte mit Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wäre daher mit zusätzlichen Anlagen der Fremdwerbung im Bereich des Mischgebietes eine störende Häufung nicht zu verhindern. Eine Überfrachtung des Plangebietes durch Werbeanlagen soll insgesamt verhindert werden. Zudem ist die mit flächigen Anlagen (meist großflächig) der Fremdwerbung regelmäßig einhergehende Sichtbehinderung mit Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechtfertigen.

Weiterhin sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Ge-

schäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebietes verhindert.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) und des Mischgebietes (MI 1 - 2) exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung des Plangebietes ab.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig überals auch unterdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung er-

haltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) und von 0,6 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in den jeweiligen Gebieten und wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) und von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze bzw. Tiefgaragen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtli-

chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Gebiets.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Für den Bereich des WA 1 + 3 wird dabei eine vergleichsweise erhöhte Vollgeschossezahl von max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Dies ist jedoch den topografischen Gegebenheiten geschuldet. Da das Gelände von Osten in Richtung Westen stark abfällt, ragen die Keller der Gebäude im Bereich des WA 1 + 3 größtenteils über die Geländeoberfläche hinaus und gelten dabei teilweise als Vollgeschoss.

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 sind demgegenüber zwingend 2 Vollgeschosse zu realisieren. Eine höhere Vollgeschossezahl wäre neben den Denkmälern entlang der Provinzialstraße maßstabssprengend. Gleichzeitig ist städtebaulich jedoch eine gewisse Höhenentwicklung in dem Bereich gewünscht.

Für den Bereich des Mischgebietes MI 2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Davon ist im Dachraum ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig. Im Bereich des MI 2 kann ausnahmsweise von der festgesetzten Mindest-Vollgeschossezahl als Übergang zur Bebauung im Kapellenweg abgewichen werden.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des Charakters des Plangebiets.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken

in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) sowie für die Mischgebiete (MI 1 - 2) wird demnach eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (entspricht der Bestandssituation). Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) wird demgegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.

Die Gebäudelänge darf im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) max. 20,00 m und im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) maximal 30,00 m betragen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sowie des Mischgebietes (MI 1) darf dabei die maximale Gebäudelänge in Ost-West-Richtung jedoch nur maximal 13,00 m betragen. Dies entspricht der Länge der angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude ohne Querbauten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Ein Erweiterungsspielraum wird insbesondere in den rückwärtigen Bereichen ermöglicht.

Die Festsetzungen der Baulinien im Bereich des Mischgebietes (MI) orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes und dienen dem Erhalt der einheitlichen Baufluchten in diesem Bereich, insbesondere denen, die die Direktorenvillen vorgeben.

Gebäuderücksprünge bis zu 1,50 m Tiefe auf max. 1/4 der Gebäudefläche sind im Bereich der Baulinien allgemein zulässig. Gebäudevorsprünge sind generell unzulässig.

Der Bestandssituation wird damit Rechnung getragen.

Größere überbaubare Flächen werden lediglich im Blockinnenbereich ausgewiesen. Hier ist eine verträgliche Nachverdichtung mit Einzelhäusern in geringer Bebauungsdichte möglich. Den „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ens Dorf wird damit Rechnung getragen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze, Garagen, Carports).

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze bzw. Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen und Carports sind auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 2) sind einzuhalten.

Demnach ist in diesen Bereichen der Hauptfirst parallel zur jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu errichten bzw. im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) parallel zur Straßenverkehrsfläche der Provinzialstraße.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei Gebäuden mit abweichender

Firstrichtung, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind, kann diese bei einer Umnutzung / Änderung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; Hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Stromleitung)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10

Zur Sicherung der Stromleitung ist ein Schutzstreifen von beidseits 1,0 m festgesetzt.

Im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; Hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Mittelspannungskabel)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10

Im Geltungsbereich befinden sich Mittelspannungskabel der Energis Netzgesellschaft mbH. Der Schutzstreifen der Mittelspannungskabel beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungssachse).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Blockinnenbereiches ist von Seiten der Provinzialstraße eine Stichstraße anzulegen. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg festgesetzt.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen bis zu dem Bereich der Provinzialstraße ist von den Privateigentümern zu übernehmen.

Den „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ens Dorf wird dadurch Rechnung getragen.

renvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ens Dorf wird dadurch Rechnung getragen.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zum Eingrünung des Blockinnenbereiches werden in den Abstandsflächen des WA 2 private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zugleich als Puffer zwischen der bestehenden Bebauung und der pot. neuen Bebauung des Blockinnenbereiches.

Grün- und Gehölzstrukturen im Bereich der privaten Grünfläche sind – sofern es die Verkehrssicherheit zulässt – zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Plangebietes Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr - gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden - geschützt. Es ist verboten, diese Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Die Gemeinde Ens Dorf kann hiervon in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen (z. B. wenn die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist oder die zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann). Wird eine Ausnahme erteilt, ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen (Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art, StU mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden).

Weitere artenschutzrelevante Strukturen (Fortpflanzungs- u. Ruhestätten) nach § 44 BNatSchG im Quartierinneren sind zu erhalten. Auf die Regelungen zur Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG und zur Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird hingewiesen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung.

Demnach ist zukünftig ab drei Stellplätzen im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Zudem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, auch in Kombination mit der Anlage von Photovoltaikanlagen, dient der naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes. Zudem wird hierdurch gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dach-/Fassadenbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings - mit Ausnahme der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern - nicht verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus war der Blockinnenbereich des Viertels zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kappellenweg bislang durch einen alten Baumbestand geprägt, welcher zwischenzeitlich - innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen - jedoch entfernt wurde. Um den Blockinnenbereich wieder zu begrünen, wird daher eine Festsetzung zur zwingenden Pflanzung von Bäumen im Quartierinnern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen daher zukünftig im modifizierten Mischsystem entwässern.

Demnach ist das Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen des Bereiches „Ehemalige Direktorenvillen“ und des Umfeldes zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg im Bestand zu sichern und somit die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden. Aus diesem Grund ist es notwendig, über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungs-

planes hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde Ensdorf bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Stellplätzen, Nebengebäuden/-anlagen, Außentritten und Fahrstühlen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform und Dacheindeckung sowie zu Dachgauben und Dacheinschnitten verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden. Die Vorschriften bzgl. der Materialien und Farbgebungen zielen hierbei auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab.

Die Vorgabe, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind, dient einerseits der naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes, andererseits wird hiermit zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz und der Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet. Gleiches gilt für die Festsetzung, dass bei Neubauvorhaben Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen zu errichten sind.

Von der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage kann jedoch abgesehen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass diese nicht wirtschaftlich betrieben werden kann und daher für den Privaten wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Mischgebietes (MI 1)

werden strengere Vorgaben bzgl. der Ausgestaltung der Dächer getroffen. Geschuldet ist dies der Lage in unmittelbarer Nähe zu den beiden denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der Provinzialstraße. Aufgrund des damit einhergehenden Umgebungsschutzes ist auf das Erscheinungsbild der Denkmäler besondere Rücksicht zu nehmen.

Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen und die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und des Mischgebietes (MI 1) werden strengere Vorgaben bzgl. der Ausgestaltung der Fassaden getroffen. Geschuldet ist dies der Lage in unmittelbarer Nähe zu den beiden denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der Provinzialstraße. Aufgrund des damit einhergehenden Umgebungsschutzes ist auf das Erscheinungsbild der Denkmäler besondere Rücksicht zu nehmen.

Stellplätze, Garagen und Carports

Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) werden hierdurch vermieden.

Der Abstand von Garagen bzw. Carports zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 5,00 m betragen. Dies gewährleistet, dass diese die einheitliche Bauflucht im Erscheinungsbild nicht stören. Gleichzeitig kann vor der Garage noch ein Stellplatz untergebracht werden.

Nebengebäude / -anlage

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäude/-anlagen müssen sich demnach hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Außentreppe und Fahrstühlen

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung von Außentreppe und Fahrstühlen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks. Demnach ist die Errichtung von Außentreppe und Fahrstühlen nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. Das Erscheinungsbild des Viertels wird damit gewahrt.

Einfriedungen

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Werbeanlage

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des historisch wertvollen Bereiches erheblich gestört wird.

Damit innerhalb des Mischgebietes (MI 1 - 2) Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Art, Größe und Lage beschränkt. Für den Bereich untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Die Errichtung von Warenautomaten ist im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 2) generell unzulässig. „Moderne“ Warenautomaten sind meist schrankgroße Bauteile, die eine erhebliche Wirkung im Orts- und Straßenraum erzielen können, insbesondere dann, wenn zwei und mehr Automaten nebeneinander oder in Häufung im Straßenraum aufgestellt werden oder diese die Fassadengliederung überdecken. Im Hinblick auf die besondere Schützwürdigkeit des Bereiches aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude werden Warenautoma-

ten daher in diesem Bereich gänzlich ausgeschlossen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind die Vorschriften bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten der „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“ (1977) der Gemeinde Ensding zu entnehmen.

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften getroffen, die zum Klimaschutz beitragen (u. a. Herstellung Wege mit versickerungsoffenen Belägen; Unzulässigkeit von Schottergärten; Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung).

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der Charakter des Gebietes erhalten und die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen vor einer Überprägung geschützt. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch in Zukunft zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist bei einer Bebauung des Blockinnenbereichs allenfalls in geringem Ausmaß zu rechnen.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Ensdorfer Ortsbildes, die bestehende, teils denkmalgeschützte Baustruktur im Geltungsbereich gesichert. Zudem werden die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Gebietes entsprechend ihrer Nutzungsstruktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, das Viertel und insbesondere die ortsbildprägende, teils denkmalgeschützte Bebauung vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauprojekte zu schützen.

Aus Sicht der Gemeinde ist es zum jetzigen Zeitpunkt angezeigt, das Viertel zu überplanen, da aktuell die städtebauliche Situation noch sicherungsfähig erscheint. Ein weiteres Zuwarten würde die Gefahr bergen, dass eine planungsrechtliche Sicherung irgendwann nicht mehr umsetzbar wäre, da sich das Viertel dann soweit auseinanderentwickelt und nachverdichtet hat, dass eine Rückkehr zum früheren Zustand nicht mehr wahrscheinlich wäre.

Aus diesem Grund ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht wird.

Damit wird das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ensdorf Rechnung getragen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet - mit Ausnahme des Blockinnenbereiches - innerhalb des Zentrums von Ensdorf.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst

sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage, unmittelbar angrenzend an die Haupt-Ortsdurchfahrt „Provinzialstraße“ und nahe des örtlichen Bahnhofes) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

Das Innere des Quartiers ist bereits auf Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar, mit dem Bebauungsplan soll diese Option lediglich reglementiert werden, es gelten hierbei gleichermaßen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen: sollten sich bei geplanten Rodungsmaßnahmen Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ergeben, so sind insbesondere die §§ 19 (Freistellung von der Umwelthaftung) und 44 (Vorschriften für national und europäisch geschützte Arten) BNatSchG zu beachten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht kein unzumutbares, zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch der Anschluss an das örtliche

und überörtliche Straßennetz besteht bereits.

Lediglich bei einer Bebauung des Blockinnenbereiches ist mit einem geringen Maß an zusätzlichem Verkehr (Anlieger- und Besucherverkehr) zu rechnen. Die Erschließung des Bereiches ist von Seiten der Provinzialstraße vorgesehen, diese kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemfrei aufnehmen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Gebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Abwasserbeseitigung im Plangebiet zukünftig im modifizierten Mischsystem.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen.

Größere Neuversiegelungen sind lediglich im Blockinnenbereich möglich. Hier ist eine verträgliche Nachverdichtung mit Einzelhäusern in geringer Bebauungsdichte vorgesehen. Aufgrund des geringen Flächenumfangs ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Klimas zu rechnen.

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Fassadenbegrünungen allgemein zulässig. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiter-

hin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze) bei.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die denkmalgeschützten und somit wertvollen Gebäudestrukturen des Gebiets (Provinzialstraße Hs.-Nr. 189 und 191) vielmehr geschützt.

Die gestalterischen Vorgaben sind aus der bestehenden Bebauung abgeleitet und dienen dazu, den Charakter des Plangebiets und des Ortsbildes insgesamt zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Auf die denkmalrechtliche Genehmigung wird hingewiesen. Ebenso auf den Umgebungsschutz im Bereich der Denkmäler.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird den 2019 von

der Gemeinde Ens Dorf beschlossenen „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ vollumfänglich Rechnung getragen.

Die Gemeinde möchte in Zukunft ihren Fokus stärker auf die Entwicklung des Ortskernes von Ens Dorf setzen. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung für das naheliegende „Quartier Am Pfarrgarten“ aufgestellt.

Dem Ziel der Gemeinde Ens Dorf, die zukünftige Ortskernentwicklung aktiv zu steuern, wird mit Umsetzung des Bebauungsplans somit entsprochen.

Auswirkungen auf private Belange

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen des Bereiches „Ehemalige Direktorenvillen“ und des Umfeldes zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg im Bestand zu sichern und somit die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden.

Dazu ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern. Bedingt durch die Genehmigungspraxis des letzten Jahrzehntes zeigt sich die Entwicklung hin zu weiterer innerörtlicher Verdichtung.

Die Aufstellung eines sog. Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist daher erforderlich, um das Viertel vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben und damit die ortsbildprägenden, teils denkmalgeschützten Baustrukturen zu schützen. Dies ist ohne aktive Steuerung gefährdet.

Eine weitere Bebauung und damit Nachverdichtung des Viertels wird dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern vielmehr unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen ermöglicht. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Ens Dorf bereits im Jahr 2019 Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld definiert (u. a. Gebietsart, maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich mit kleinteiliger Bebauung, nach Möglichkeit Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, keine Erschließung über die Griesborner Straße, Erhalt der Grünstrukturen). Diesen wird mit der Auf-

stellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen, die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung jedoch nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Die Festsetzungen sind weitgehend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weiterhin zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt. Auch eine verträgliche Nachverdichtung des Blockinnenbereiches wird durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Zugleich werden die Anlieger jedoch vor einer unmaßstäblichen Nachverdichtung des Blockinnenbereiches bewahrt.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird insgesamt nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, dass es für die einzelnen Eigentümer unzumutbar wäre.

Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Gleichzeitig wird dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde Ens Dorf an einer attraktiven und geordneten Struktur des Viertels entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, das Erscheinungsbild des Viertels zu wahren, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird hierüber hinaus nicht eingeschränkt.

Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleiben nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Entwicklungsspielraum mit dem Bebauungsplan eingeschränkt.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen des Bereiches „Ehemalige Direktorenvillen“ und des Umfeldes zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg im Bestand zu sichern und somit die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Es gilt, den ursprünglichen Gebietscharakter des Plangebiets zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die mittlerweile relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ ist somit erforderlich.

Den 2019 erlassenen „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ens Dorf wird damit ebenfalls Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in erster Linie aus der bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Aus diesem Grund werden auch die Teilbereiche, für die bereits ein Bebauungsplan existiert, nicht erneut überplant.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde Ensdorf eine höhere Gewichtung zugeteilt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Vermeidung der Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten und damit Schutz der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Baustrukturen; Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse in angemessenem Umfang
- „Richtlinien bzgl. einer möglichen Bebauung im Viertel der ehemaligen Direktorenvillen und Umfeld“ der Gemeinde Ensdorf wird mit dem Bebauungsplan entsprochen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes; denkmalgeschützte Gebäudestrukturen werden vielmehr vor einer Überprägung geschützt
- Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung des Blockinnenbereiches
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Viertels sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens
- Bewahrung des bestehenden Charakters und Erscheinungsbildes des Plangebietes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Bei Beachtung der Empfehlungen keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- wesentliche Beeinträchtigung privater Belange liegen nicht vor

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige

Direktorenvillen“ hervorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die Struktur innerhalb des Plangebietes aufgrund der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre zwischenzeitlich vergleichsweise heterogen geworden ist. Dadurch könnte sich die Frage stellen, ob das mit der Planung beabsichtigte Ziel der Gemeinde Ensdorf zu erreichen und eine planungsrechtliche Entwicklung des Gebiets möglich ist. Damit im Zusammenhang steht auch die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine ungesteuerte Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich war.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die teils denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäudestrukturen des Bereiches „Ehemalige Direktorenvillen“ und des Umfeldes zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg im Bestand zu sichern und somit die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden. Somit wird eine positive Planungsvorstellung verfolgt.

Bedingt durch die Genehmigungspraxis des letzten Jahrzehntes zeigt sich die Entwicklung hin zu weiterer innerörtlicher Verdichtung.

Aus Sicht der Gemeinde ist es zum jetzigen Zeitpunkt angezeigt, das Viertel zu überplanen, da aktuell die städtebauliche Situation noch sicherungsfähig erscheint. Ein weiteres Zuwarten würde die Gefahr bergen, dass eine planungsrechtliche Sicherung irgendwann nicht mehr umsetzbar wäre, da sich das Viertel dann soweit auseinanderentwickelt und nachverdichtet hat, dass eine Rückkehr zum früheren Zustand nicht mehr wahrscheinlich wäre. Auch die Richtlinien der Gemeinde wären dann nicht mehr umsetzbar. Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen.

Die bestehende Bebauung entspricht den getroffenen Festsetzungen. Eine planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung und Bewahrung des Gebiets ist somit aktuell noch möglich.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel zwischen Provinzialstraße, Griesborner Straße und Kapellenweg, ehemalige Direktorenvillen“ wurden die zu beachtenden Belange in

ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen.

Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Ensdorf zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.