

# BAULEITPLANUNG

## Bebauungsplan „Katzenrech II. BA.“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans

in der Stadt Wadern,  
im Stadtteil Wadern

## Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
M.Sc. Nathalie Kremer  
Dipl.-Biogeogr. Dr. Andreas Huwer

INGENIEURBÜRO  
PAULUS & PARTNER



Auftraggeber:



Stadt Wadern

Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO  
P & P GmbH**

### Hauptsitz

Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90280  
Fax +49 6871 902830  
Email [info@paulus-partner.de](mailto:info@paulus-partner.de)

### Büroniederlassungen

Großer Markt 17  
66740 Saarlouis  
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e  
54290 Trier  
Telefon +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Umfang und Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Zweck der Aufstellung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrensart.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Planerische und rechtliche Vorgaben .....</b>	<b>11</b>
6.1	Zielsetzungen der Raumordnung .....	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ .....	12
6.1.2	Landesentwicklungsplan Siedlung .....	13
6.2	Bedarfsnachweis.....	15
6.3	Flächennutzungsplan.....	15
6.3.1	Bestehender Flächennutzungsplan .....	15
6.3.2	Teiländerung des Flächennutzungsplans.....	16
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Planerische Grundsätze .....</b>	<b>22</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	28
8.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	29
8.1.5	Nebenanlagen .....	30
8.1.6	Verkehrsflächen.....	30
8.1.7	Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung.....	32
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Entwässerung und Wasserwirtschaft.....</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen.....</b>	<b>37</b>
<b>12.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>39</b>
<b>13.</b>	<b>Trink- und Löschwasserversorgung.....</b>	<b>40</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>41</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“, o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).....	4
Abb 2:	Lage des Planbereichs im Stadtteil Wadern, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).....	6
Abb 3:	Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“. ....	10
Abb 4:	Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitten „Umwelt“. o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P&P GmbH).....	12
Abb 5:	Baulücken im Bereich des Stadtteils Wadern (Quelle: Stadt Wadern).....	14
Abb 6:	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (schwarz-gestrichelt), o.M. (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH). ....	16
Abb 7:	Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans (schwarz-gestrichelt), o.M. (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH). ....	18
Abb 8:	Städtebauliches Konzept „Katzenrech II. BA“, o.M. (Quelle: P&P GmbH).....	21
Abb 9:	Darstellung der maximalen Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe 1/ Gebäudehöhe 2 bei Gebäuden mit geneigten Dächern/ Gebäuden mit Flachdächern in den Bereichen WA1, WA2, WA 3. ....	26
Abb 10:	Darstellung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich WA4. ....	26
Abb 11:	Darstellung der maximalen Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe 1/ Gebäudehöhe 2 bei Gebäuden mit geneigten Dächern/ Gebäuden mit Flachdächern im Bereich FG. ....	27
Abb 12:	Anbindung an die L 366, o.M. (Quelle: P & P GmbH). ....	32
Abb 13:	Lageplan Kanal, o.M. (Quelle: P & P GmbH). ....	36
Abb 14:	Lageplan Wasserleitung, o.M. (Quelle: P & P GmbH).....	40

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Wadern befindet sich in einer Phase stetiger Entwicklung und sieht sich mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Aufgrund ihrer attraktiven Lage inmitten des reizvollen Schwarzwälder Hochwalds sowie ihrer Nähe zu größeren Städten, wächst das Interesse von Familien und Berufstätigen, sich in Wadern niederzulassen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist es notwendig, neue Bauflächen zu entwickeln.

Die Stadt Wadern hat sich entsprechend für die Entwicklung des Baugebietes „Katzenrech II. BA“ im Stadtteil Wadern entschlossen.

Mit der Erschließung des Wohngebiets reagiert die Stadt auf den wachsenden Bedarf an modernen und attraktiven Wohnmöglichkeiten. Wadern bietet eine hohe Lebensqualität, eine gute Anbindung an wichtige Verkehrswege sowie ein breites Spektrum an Bildungs- und Freizeiteinrichtungen – all dies sind attraktive Standortfaktoren für Neubürger.

Neben dem Zuzug von neuen Einwohnern soll das Baugebiet „Katzenrech II. BA“ auch für bereits ortsansässige Bürger Möglichkeiten schaffen, Wohnraum nach modernen Bedürfnissen zu gestalten. Viele junge Familien suchen nach einer geeigneten Fläche, um ihr Eigenheim zu bauen und sich langfristig in Wadern niederzulassen. Auf der anderen Seite werden im Baugebiet auch Möglichkeiten für die Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen und auch der Bau von kleineren Wohngebäuden (Tiny-Häuser) wird ermöglicht. Das neue Baugebiet bietet also vielfältige Chancen und fördert die Gesamtentwicklung von Wadern.

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat entsprechend in seiner Sitzung am 26.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Wadern wird in dessen nordwestlichen Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 13 ha groß.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Wadern gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

## 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“ befindet sich in der Stadt Wadern im Stadtteil Wadern.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 13 ha überplant.

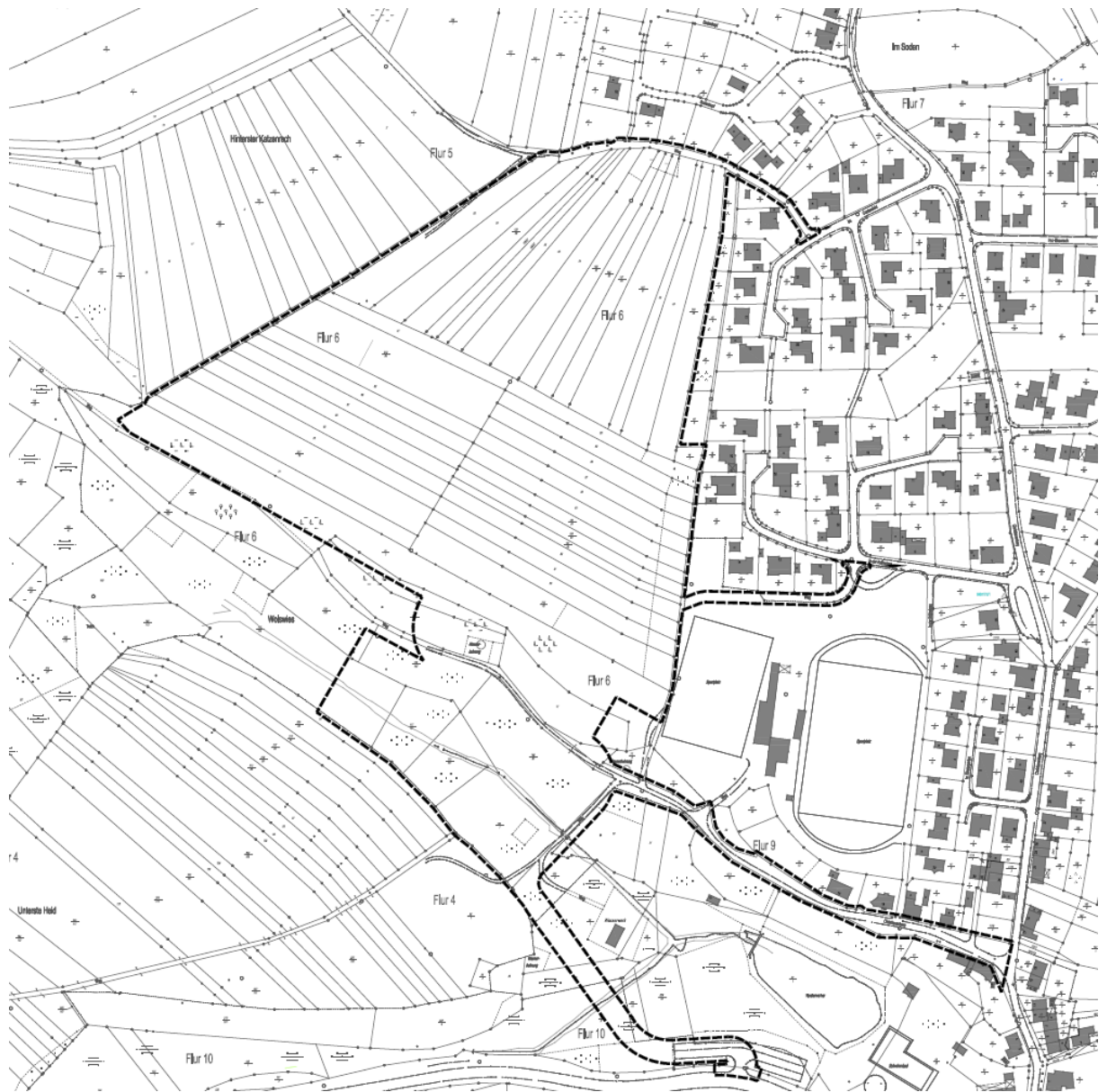


Abb 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“, o.M. (Grundlage: LVGL, Bearbeitung P&P GmbH).

### Das Gebiet wird begrenzt

- Im Norden: Von der Wohnbebauung des Bereichs „Sodenkopf“.
- Im Osten: Von der Wohnbebauung der Bereiche „Contersfeld“ und „In der Krähwiese“, dem Sportplatz Waderns sowie dem Freibad Waderns.
- Im Süden: Von der L 366 Richtung Weiskirchen und Wadern Zentrum.
- Im Westen: Von landwirtschaftlichen Flächen.

### 3. Bestandsbeschreibung

#### Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand des Stadtteils Wadern.

Das Gebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung des Bereichs „Sodenkopf“ und im Osten durch die Wohnbebauung der Bereiche „Contersfeld“ und „In der Krähwiese“ begrenzt.

Südöstlich befinden sich der Sportplatz Wadern sowie das Freibad Wadern. Südliche Grenze bildet die L 366 nach Weiskirchen bzw. zur Stadtmitte. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Planbereich an.

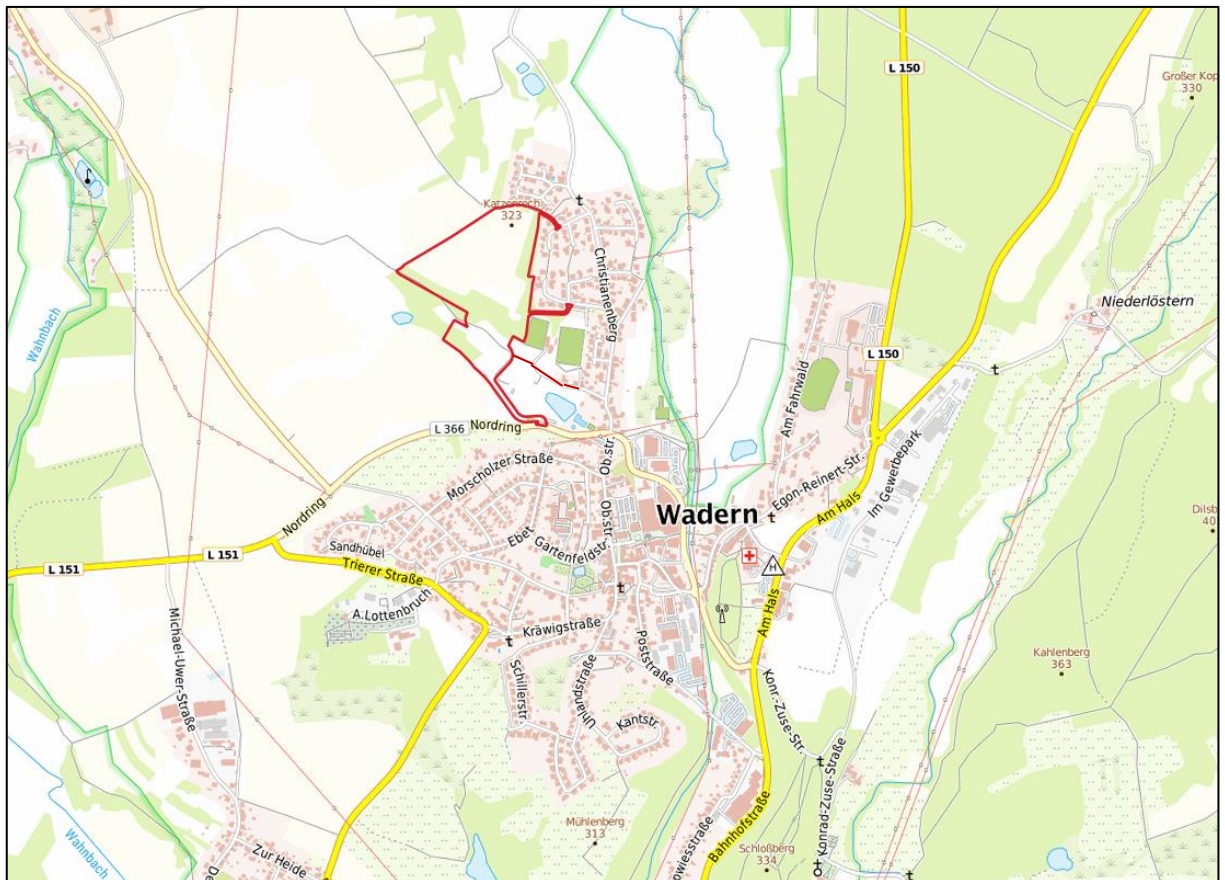


Abb 2: Lage des Planbereichs im Stadtteil Wadern, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).

#### Naturraum

Von Seiten der naturräumlichen Einordnung liegt der Planbereich im äußersten Randbereich des Hochwaldvorlandes im Losheim Waderner Becken (199.1) und grenzt östlich der Löster an das Primshochland (194.5) an. Die kuppige bis hügelige Landschaft des Hochwaldvorlandes wird durch zahlreiche vom Hunsrück herabfließende Bäche in ein System breiter Rücken und Platten zerlegt, die von pleistozänen Terrassensedimenten und Lehmen überdeckt sind.

Die durchweg breiten Täler sind von jungen Alluvionen erfüllt und neigen häufig zur Bruchbildung.

### **Gewässer**

Südlich des Planbereichs fließt der Butterbach durch den Geltungsbereich. Hier sind ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser des Baugebietes sowie Retentionsraum für den Hochwasserschutz des Butterbachs geplant.

### **Topografie**

Der Planbereich ist geringfügig anthropogen überformt und fällt in südliche Richtung.

### **Boden**

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Anthropogene Überformungen sowie unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist entsprechend durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

### **Vegetation und Ökologie**

Die Vegetation und die ökologischen Sachverhalte betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (siehe Anlage, Entwicklung gem. Planungsfortschritt) verwiesen.

### **Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich befindet sich ein nach § 30 geschütztes Biotop mit einer Fläche von 1,4 ha, mit dem Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“. Ein Teil dieses Schutzgebietes ist von den Planungen betroffen, jedoch wird eine Fläche von 0,6 ha weiterhin unberührt bleiben und somit erhalten.

Im südlichen Planbereich, der für Maßnahmen der Wasserwirtschaft vorgesehen ist, befinden sich ebenfalls zwei Schutzgebiete. Zum einen eine nach § 30 geschützte Fläche, die ein Nass- und Feuchtlandbiotop umfasst. Diese Fläche erstreckt sich über 4,6 ha, wovon 1,5 ha für das Retentionsbecken und die Hochwasserschutzmaßnahme überplant werden. Des Weiteren befindet sich nördlich des Feuchtlandbiotops eine weitere Fläche mit dem Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“, die eine Größe von 0,78 ha hat. Davon werden 0,5 ha durch die Planungen in Anspruch genommen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt für den fließenden Anliegerverkehr von der Straße Nordring (L.II.O 366) in Form einer neu geplanten anbaufreien Verbindungsstraße sowie über Anbindungen an bestehende Straßen des Quartierbereichs.



Die neuen Erschließungsstraßen innerhalb des Neubaugebietes erfüllen die Funktion als Wohnstraßen. Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen mit niveaugleichem Übergang zwischen Fahrbahn und unmittelbar angrenzendem Gehweg (Versorgungstreifen) geplant.

### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt eingebettet in ein städtebauliches Umfeld, das im Norden und Osten von Wohngebieten und im Südosten dem Sportplatz Wadern geprägt ist. Westlich schließt die offene Feldlandschaft an den Planbereich an, die sich auch südlich des Gebietes erstreckt, wo zudem der Butterbach verläuft. Entlang der Ostseite des Planbereichs besteht eine direkte Anbindung an die bestehenden Wohnquartiere.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Stadt Wadern (s. auch Kap. 13).

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem (s. auch Kap. 10).

Die weiteren Versorger (Telekommunikation, Elektro, Gas u.W.) betreffend, erfolgt der Anschluss an die jeweiligen Ortsnetze.

## **4. Planungsziel und Zweck der Aufstellung**

Das Ziel des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Katzenrech II. BA“ besteht darin, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen. Durch die geplante Flächenentwicklung soll die Wohnsituation in Wadern verbessert und das Angebot für zukünftige Bewohner erweitert werden.

Da die Kapazitäten in den bestehenden Wohngebieten Waderns nahezu ausgeschöpft sind, ist diese neue Gebietsentwicklung notwendig, um den mittelfristigen Bedarf zu decken.

Städtebaulich und gestalterisch verfolgt die Planung das Ziel, die neuen Gebäude harmonisch in das bestehende Umfeld einzufügen. Dabei werden Maßstab und gestalterische Merkmale der umliegenden Bebauung berücksichtigt und weitergeführt, um ein einheitliches und ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen sieht die Planung auch die Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf vor. Damit wird die Grundlage für den Bau öffentlicher Einrichtungen, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte, geschaffen.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt für den fließenden Anliegerverkehr von der Straße Nordring (L.II.O 366) in Form einer neu geplanten anbaufreien Verbindungsstraße sowie über Anbindungen an bestehende Straßen des Quartierbereichs.

## 5. Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren entwickelt, d.h. die Information bzw. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt in zwei Stufen, einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlegung“). In schematischer Form ist nachstehend der Verfahrensablauf dargestellt. Die Darstellung illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans.

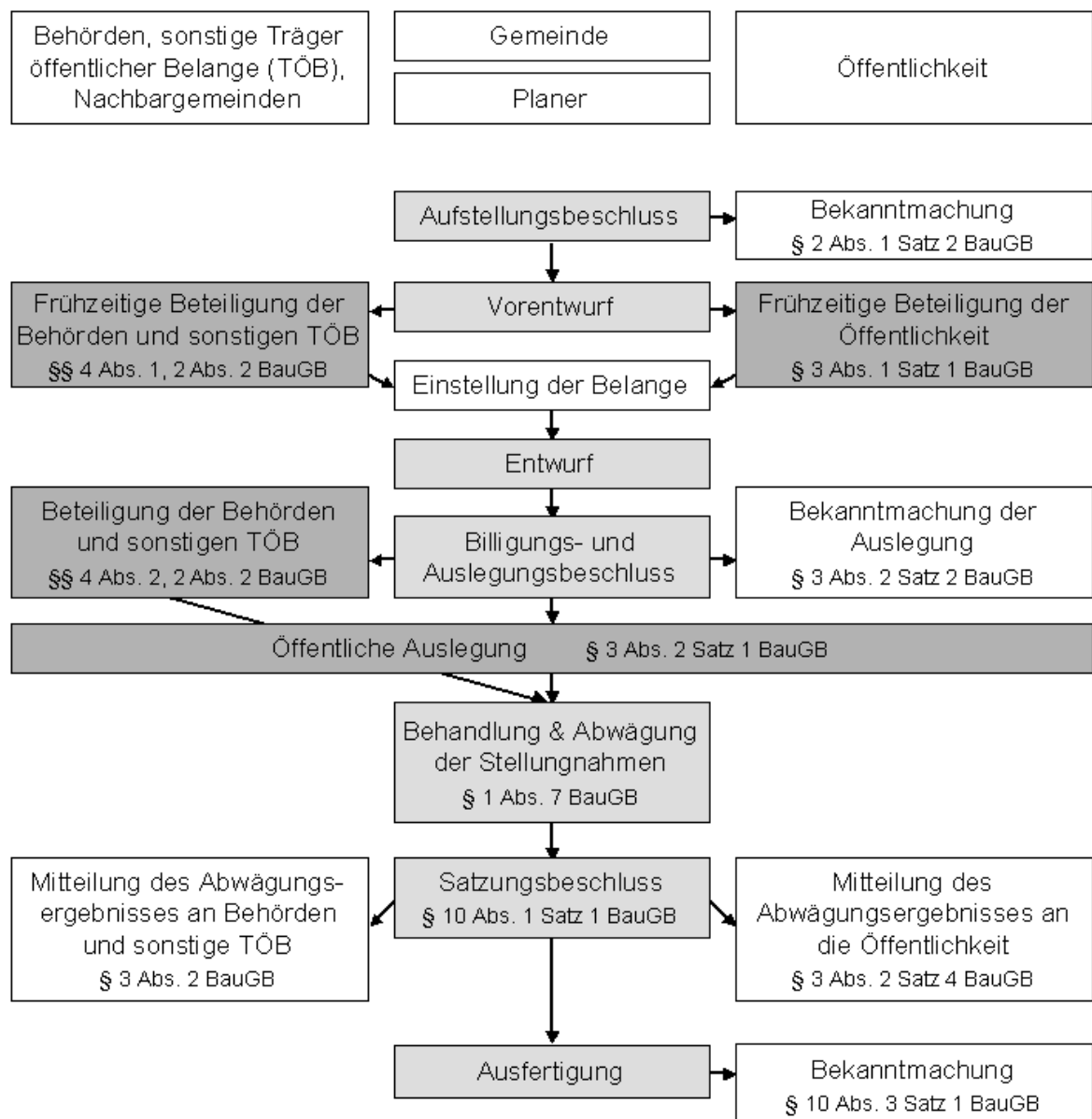


Abb 3: Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## 6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“ ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt Umwelt, sowie Teilabschnitt Siedlung, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Wadern zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern entwickelt werden kann.

### 6.1 Zielsetzungen der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

### 6.1.1 Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“

Dem unmittelbaren Planbereich sind gem. LEP-Umwelt keine Flächenvorsorgen zugewiesen. Die benachbarten Flächenvorsorgen:

- VFS - Vorranggebiet Freiraumschutz (nördlich),
- VL - Vorranggebiet Landwirtschaft (nordwestlich),
- VH - Vorranggebiet Hochwasserschutz (östlich)
- VN – Vorranggebiet Naturschutz (östlich)

werden durch die Planung nicht tangiert.

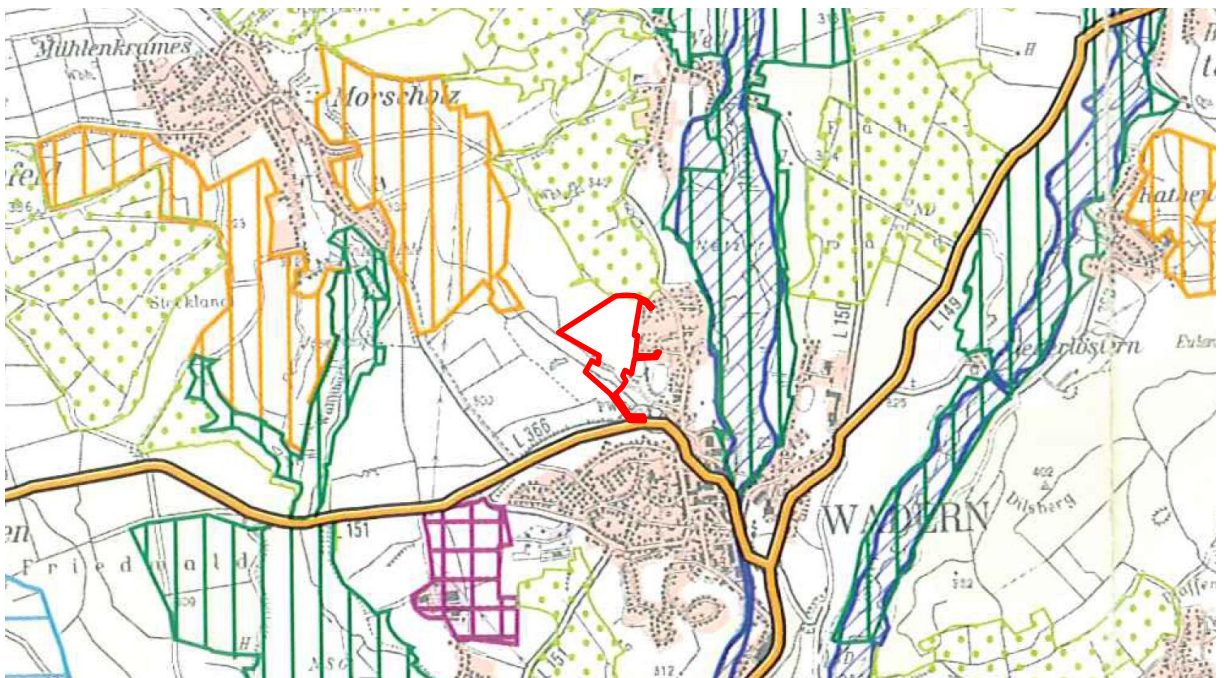


Abb 4: Auszug Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“. o.M., (Quelle: Saarland Ministerium für Umwelt, Bearbeitung P&P GmbH).

Mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Umwelt sind entsprechend keine Konflikte absehbar. Die Planung steht in Einklang mit dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“.

## 6.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung

### Bedarfsermittlung – Baulückenbilanzierung

Der Stadtteil Wadern ist gemäß LEP-Siedlung als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Die Landesplanung sieht einen Wohnungsbaubedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr für den Stadtteil vor. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2022 die Zahl von ca. 2.400 Einwohnern. Entsprechend besteht mittelfristig, d.h. für die kommenden 20 Jahre ein Bedarf von ca. 168 Wohneinheiten (WE) für den Stadtteil Wadern.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung von ca. 209 WE möglich

(64 Einfamilienhäuser x 1,5WE\* = 96WE; 18 Doppelhaushälften x 1WE = 18WE; 13 Mehrfamilienhäuser x 6WE = 78WE; 17 Tiny-Häuser x 1WE = 17WE. \*Durchschnittliche Belegung.)

Hinsichtlich der Stärkung des Stadtteils Wadern als Wohnstandort, der mittel- bis langfristig anzusehenden Planung, des differenzierten Spektrums an Wohngebäuden (von Tiny-Häusern bis Mehrfamilienwohnhäusern) und einer wirtschaftlichen Baugebietsentwicklung ist die Zahl der entwickelten Wohneinheiten angemessen.

Darüber hinaus gilt es den derzeitigen Bestand von ca. 29 Baulücken im Stadtteil Wadern zu betrachten. Untersuchungen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wadern ergaben, dass im Stadtteil Wadern zahlreiche private Baulücken kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar sind und somit nicht zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen können.

Das Baugebiet „Katzenrech II. BA“ stellt sicher, dass für die kommenden Jahre ausreichend moderner Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, um den wachsenden Bedarf zu decken und möglichen Engpässen frühzeitig vorzubeugen.

Das neue Baugebiet wertet den Stadtteil Wadern als Wohnstandort deutlich auf. Durch moderne und vielfältige Wohnformen spricht es junge Familien, Pendler und auch Rückkehrer an und fördert eine positive Bevölkerungsentwicklung, die zur Belebung des gesamten Stadtteils beiträgt.

In Zeiten steigender Immobilienpreise und einer wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bedarf es neuer Ansätze für die Gestaltung von Wohngebieten. Das Konzept des „Wohnbaulands für die Zukunft“ setzt auf einen vielfältigen Mix aus Einfamilienhäusern, Tiny Häusern, Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern, um möglichst vielen Menschen ein Zuhause bieten zu können.

Ein zentrales Element dieses Konzepts ist die Integration von verschiedenen Wohnformen, die es Familien, Singles und Senioren gleichermaßen ermöglicht, ihren Wohnraum zu verwirklichen. Während Einfamilienhäuser für viele weiterhin ein Ideal darstellen, sind sie für viele

junge Familien und Einzelpersonen finanziell nicht mehr realisierbar. Deshalb werden diese durch flexible Alternativen wie Tiny-Häuser ergänzt, die nicht nur erschwinglich sind, sondern durch platzsparende Bauweisen und Nachhaltigkeit punkten. Mehrfamilienhäuser schaffen zusätzlichen Raum und ermöglichen ein nachbarschaftliches Miteinander, während Doppelhäuser einen Kompromiss zwischen individuellem Wohnraum und geringeren Baukosten bieten.

Zusätzlich wird Wert daraufgelegt, Gemeinschaftsbedarfe abzudecken: In der Mitte des neuen Wohngebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf wie z.B. eine Kita vorgesehen. Dies ist besonders wichtig, um den wachsenden Bedarf junger Familien abzudecken und kurze Wege sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern.

<b>Wadern</b>	Contersfeld	7
	Christianenberg	1
	Katzenrech	1
	Sandhübel	8
	Ebet	0
	Mühlenberg	6
	Fahrwald	2
	Im Brühl/Großwieß I&II	0
	Zwischen Goethestraße und Kantstraße	3
	Trierer Straße	0
	Am Hals	1
	Aktuell in Planung, im FNP bereits Wohnbaufläche	
	Auf dem Katzenrech, 2.BA	
	<b>Summe</b>	<b>29</b>

Abb 5: Baulücken im Bereich des Stadtteils Wadern (Quelle: Stadt Wadern)

## Siedlungsdichte

Auf einer Fläche von ca. 6,5 ha könne wie vorstehen ermittelt ca. 209WE entwickelt werden.

Die Siedlungsdichte innerhalb des Planbereichs beträgt somit ca. 32 WE/ ha und entspricht damit der Vorgabe des LEP "Siedlung" Nr. 36 (Z), wonach in der Kernstadt der Mittelzentren im Ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von min. 25 WE/ ha erzielt werden soll.

D.h. Mit einer Siedlungsdichte von rund 32 Wohneinheiten pro Hektar erfüllt das Baugebiet die Zielsetzungen des LEP „Siedlung“ und trägt zur Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum im ländlichen Raum bei. Die hohe Dichte ist daher auch im Sinne der Landesplanung ein positiver Faktor. Das Baugebiet „Katzenrech II. BA“ bietet somit eine vorausschauende, nachhaltige Lösung zur Deckung des Wohnraumbedarfs und erfüllt gleichzeitig die landesplanerischen

Zielsetzungen. Die Entwicklung fördert die Attraktivität, wirtschaftliche Stabilität und Versorgungssicherheit des Stadtteils Wadern.

## **6.2 Bedarfsnachweis**

Die Stadt Wadern sieht sich aktuell mit einer vollständigen Auslastung ihrer verfügbaren Baugrundstücke konfrontiert. Um den stetig steigenden Bedarf an Wohn- und Bauflächen zu decken und weiterhin eine positive Entwicklung der Stadt zu gewährleisten, ist es daher dringend erforderlich, neues Bauland auszuweisen und zu erschließen. Flächenreserven sind ausgeschöpft. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung der Stadt und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Stadt vermittelbare Grundstücke benötigt. In Wadern gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung des Neubaugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Neubaugebietes „Katzenrech II. BA“ ist mittelfristig als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

## **6.3 Flächennutzungsplan**

### **6.3.1 Bestehender Flächennutzungsplan**

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Wadern sind für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans kann die vorliegende Planung in Teilbereichen das sogenannte Entwicklungsgebot nicht erfüllen.

Entsprechend wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern für den Bereich des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“ im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und somit die Voraussetzungen zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes geschaffen.



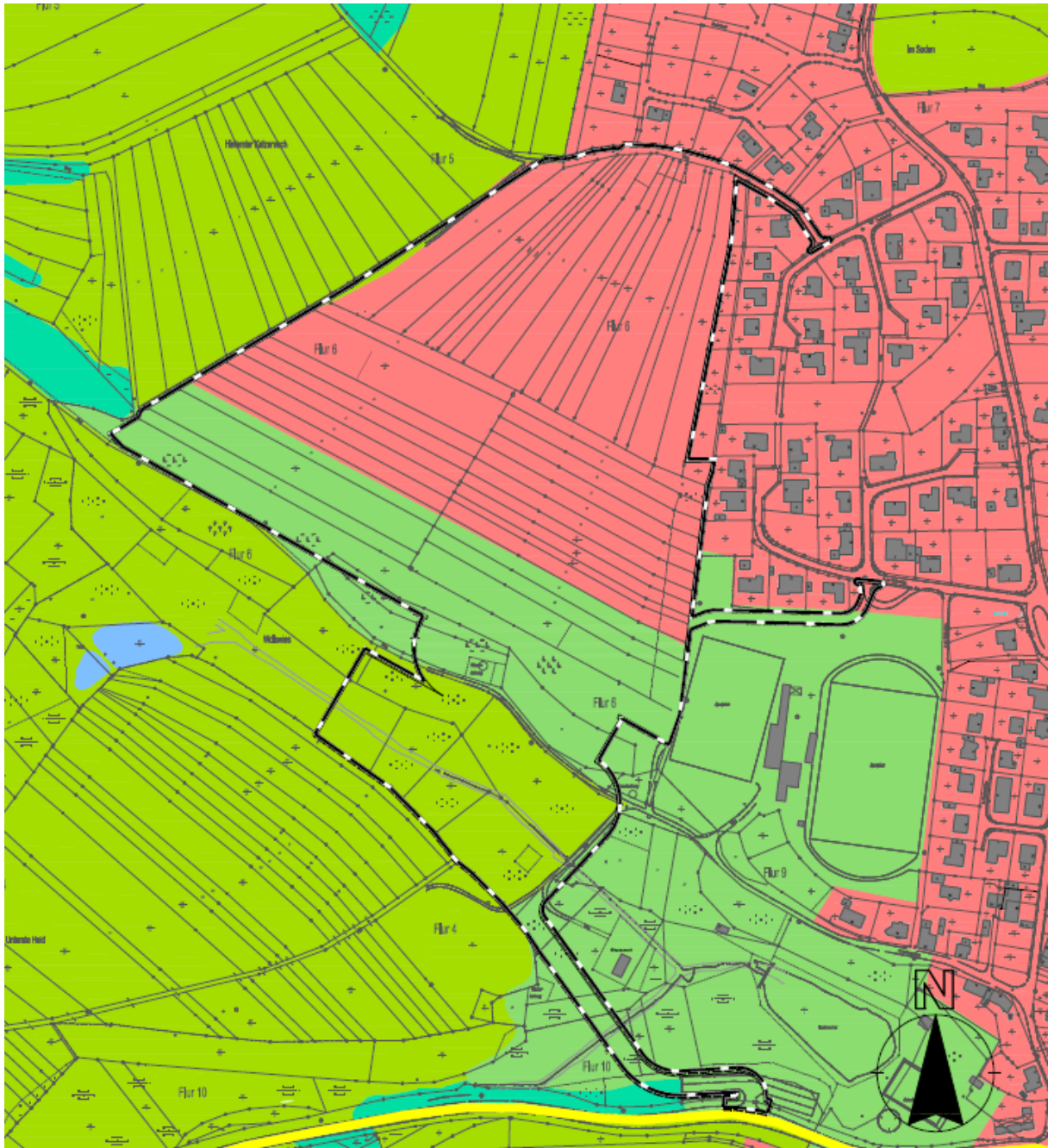


Abb 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (schwarzgestrichelt), o.M. (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH).

### 6.3.2 Teiländerung des Flächennutzungsplans

Damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt wird, ist die Schaffung der entsprechenden Flächennutzungsplangrundlage erforderlich. D.h. die bestehende Flächenkulisse ist derart zu ändern, dass die Grundlage zur Entwicklung der neuen Planung gegeben ist.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sieht folgende Änderungen vor:

- Wohnbauflächen: Die derzeit dargestellten Wohnbauflächen bleiben im Grundsatz erhalten. Innerhalb der Flächen befindet sich jedoch ein nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop. Ein Teilbereich des Biotops wird nunmehr als Grünfläche (Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft) dargestellt; die entsprechenden Wohnbauflächen werden in den südlichen Planbereich verlagert. Weiterhin wird ein Teilbereich der derzeit dargestellten Wohnbauflächen in Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt; auch hier werden die entsprechenden Wohnbauflächen in den südlichen Planbereich verlagert.
- Entsprechend werden Teilbereiche der Grünflächen südlich der bestehenden Wohnbauflächen in Wohnbauflächen geändert.
- Im zentralen östlichen Planbereich werden vorgenannte Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.
- Im Süden werden bestehende Flächen für die Landwirtschaft als Fläche für die Wasserwirtschaft entwickelt (Regenrückhaltung und Hochwasserschutz des Butterbachs).
- Im Süden werden weiterhin Grünflächen für die Anlage der Zufahrtsstraße in Anspruch genommen.

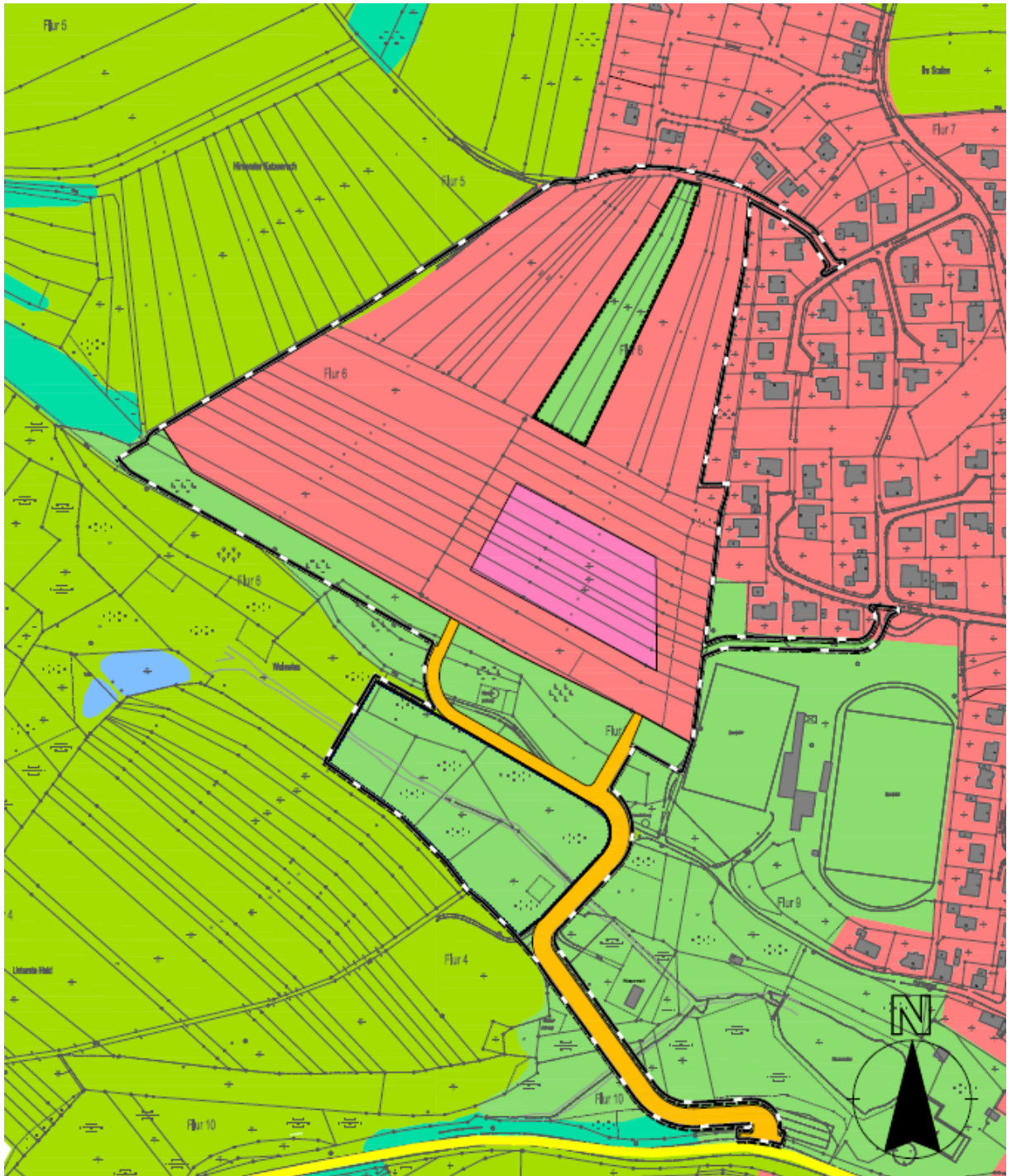


Abb 7: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans (schwarz-gestrichelt), o.M. (Quelle: Stadt Wadern, Bearbeitung P&P GmbH).

Durch diese Änderung wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt und die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans geschaffen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

## 7. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Katzenrech II. BA“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und Tiny-Häusern vor.

Das geplante Baugebiet bietet Platz für ca. 112 Baugrundstücke. Es sind Flächen für ca. 64 Einfamilienhäuser, ca. 18 Doppelhaushälften, ca. 13 Mehrfamilienhäuser und ca. 17 Tiny-Häuser geplant.

Innerhalb des Plangebietes werden somit die Voraussetzungen zur Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen geschaffen; diese können nicht nur was die bauliche Ausführung betrifft, differenziert werden, auch was die wirtschaftliche Situation betrifft, ist das Spektrum weit gespannt (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Tiny-Häuser, Doppelhäuser, klassische Einfamilienhäuser).

Neben den Wohnbauflächen werden im südlichen Planbereich Flächen für den Gemeinbedarf, als Standort z.B. einer Kindertagesstätte oder anderer öffentlicher Einrichtungen, ausgewiesen, was zu einer Attraktivität des Baugebietes über das Wohnen hinaus beiträgt.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt für den fließenden Anliegerverkehr von der Straße Nordring (L.II.O 366) in Form einer neu geplanten anbaufreien Verbindungsstraße sowie über Anbindungen an bestehende Straßen des Quartierbereichs.

Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraßen A bis H.

Zur südlichen Abgrenzung des Baugebietes erfolgt die Entwicklung eines Waldsaumes. Die im zentralen Bereich befindlichen Biotopflächen werden in Teilbereichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft“ festgesetzt.



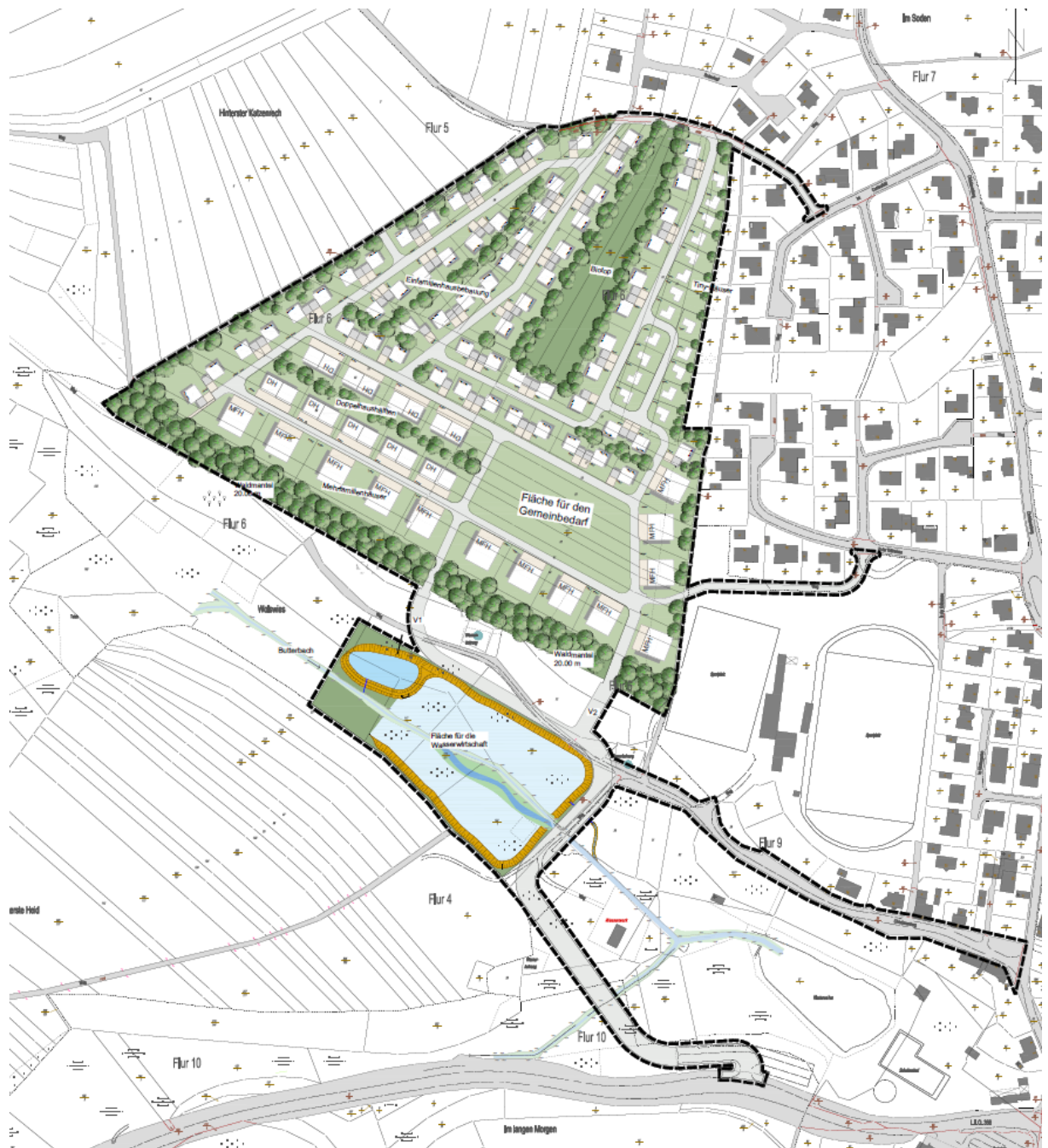


Abb 8: Städtebauliches Konzept „Katzenrech II. BA“, o.M. (Quelle: P&P GmbH).

## 8. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gesteuert, um eine geordnete Siedlungsstruktur sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 1 der BauNVO enthält die Grundregeln über die Bestimmung der Nutzungsart. Im Bebauungsplan können nach § 1 Abs. 3 BauNVO Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan werden auch die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Nutzungsarten für den Planbereich werden wie folgt festgesetzt:

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Flächen für den Gemeinbedarf (FG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb einer Kindertagesstätte und von Anlagen des Gemeinbedarfs,
- Frei- und Außenanlagen,
- Wege und Zufahrten,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
- Stellplätze.

**Begründung:**

Um eine dem städtischen Charakter des bestehenden Quartierbereichs entsprechende Entwicklung des Baugebiets zu erzielen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die oben genannten Nutzungsarten zulässig. Diese Nutzungen orientieren sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur des Umfeldes und tragen zur gewünschten Gebietscharakteristik bei.

Zur Sicherung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Baugebiets zu vermeiden, sind die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig. Diese Nutzungsarten sind in der Regel mit höheren Emissionen und einem erhöhten Flächenverbrauch verbunden, was der geplanten städtischen Wohnnutzung entgegenwirken würde.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen werden potenziell erhöhte Emissionen, schädliche Umwelteinwirkungen sowie ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden. Damit bleibt der gewünschte städtische Wohncharakter des Baugebiets gewahrt und kann sich im Einklang mit dem bestehenden Umfeld weiterentwickeln.

Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf werden die Voraussetzungen für entsprechende Nutzungsarten geschaffen und Gemeinbedarfsinfrastrukturen ermöglicht, die zur Attraktivität des Gebietes beitragen.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw. die festgesetzte Gebäudehöhe (GH1/GH2) bei Flachdächern.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).



Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

- Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf **0,4** festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

- Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf **0,7** festgesetzt.

### **Begründung GRZ/ GFZ:**

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf:

- WA1, WA2, WA3: zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß,
- WA4 auf ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß,
- FG: zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.

**Begründung:**

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in den Bereichen WA1, WA2 und WA3 sowie einem Vollgeschoss im Bereich WA4 wird sichergestellt, dass sich die Neubauten harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Diese Begrenzung trägt dazu bei, das Orts- und Landschaftsbild vor überdimensionierten Baukörpern zu bewahren und eine maßstäbliche Bebauung zu gewährleisten. In Verbindung mit den Festlegungen zur maximalen Gebäudehöhe wird eine klare und einheitliche Definition der Gebäudeproportionen geschaffen, die eine städtebaulich verträgliche Einbettung des Plangebiets in das vorhandene Ortsgefüge ermöglicht. Gleiches gilt für die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf.

**Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH1/GH2) bei Flachdächern getroffen.

Die Höhe baulicher Anlagen in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen wird festgesetzt:

**WA1, WA2, WA3:**

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe **TH<sub>max</sub> 7,5m** (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe **FH<sub>max</sub> 9,5m** (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH1 7,5m** (Oberkante aufgehende Wand/ Geländer).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH2 9,5m** (Gebäudeoberkante).
- Dabei sind Gebäudeteile über der GH1 straßenseitig und auf der Gebäuderückseite um mindestens **2,0m** einzurücken. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken gilt die längere Gebäudeseite als straßenseitige Seite.

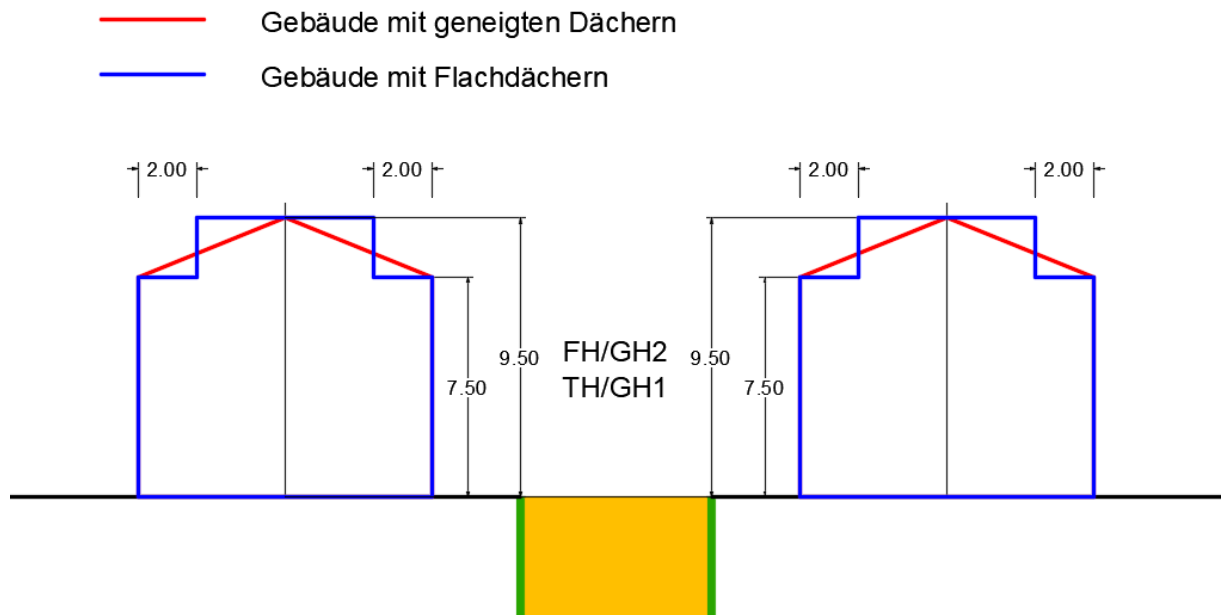


Abb 9: Darstellung der maximalen Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe 1/ Gebäudehöhe 2 bei Gebäuden mit geneigten Dächern/ Gebäuden mit Flachdächern in den Bereichen WA1, WA2, WA 3.

#### WA4:

Gebäude mit Flachdächern:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe  $\mathbf{GH_{max} 5m}$  (Gebäudeoberkante).

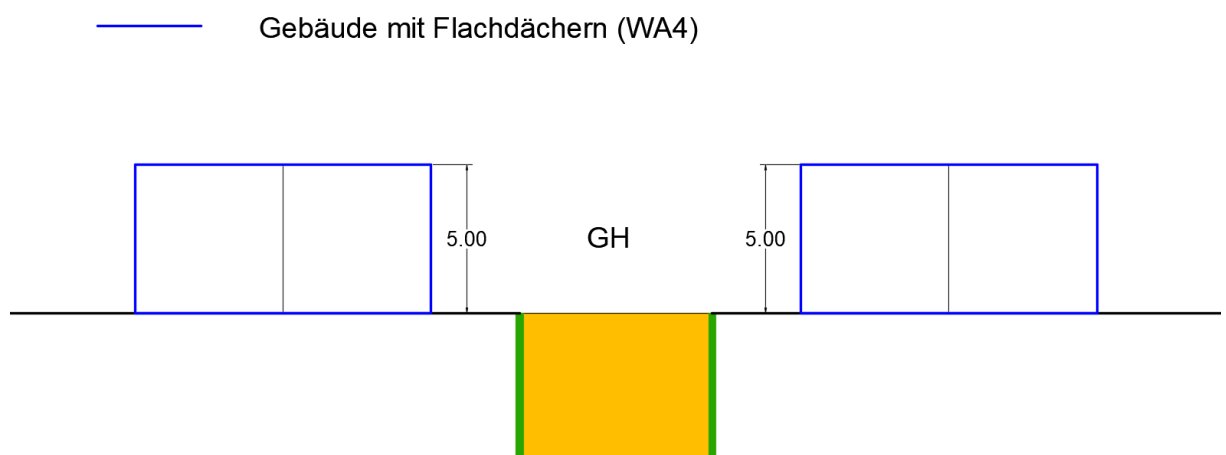


Abb 10: Darstellung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich WA4.

## Flächen für den Gemeinbedarf

Die Höhe baulicher Anlagen im als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereichen wird festgesetzt:

### FG:

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe **TH<sub>max</sub> 7,5m** (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe **FH<sub>max</sub> 9,5m** (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH1 7,5m** (Oberkante aufgehende Wand/ Geländer).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GH2 9,5m** (Gebäudeoberkante).
- Dabei sind Gebäudeteile über der GH1 straßenseitig und auf der Gebäuderückseite um mindestens **2,0m** einzurücken. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken gilt die längere Gebäudeseite als straßenseitige Seite.

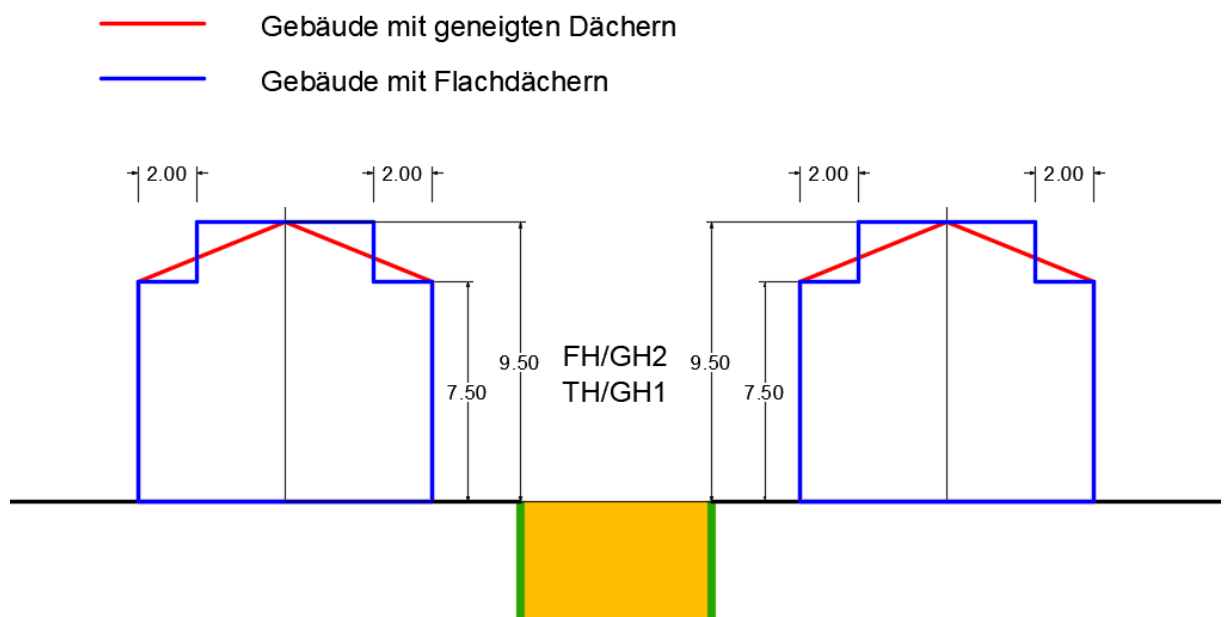


Abb 11: Darstellung der maximalen Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe 1/ Gebäudehöhe 2 bei Gebäuden mit geneigten Dächern/ Gebäuden mit Flachdächern im Bereich FG.

**Höhenbezugspunkt**

- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH1/GH2) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.
- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).

**Begründung:**

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen (bei geneigten Dächern) bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe GH1 gilt die Oberkante aufgehende Wand/ Geländer, als Gebäudehöhe GH2 gilt die Oberkante aufgehende Wand/ Gebäudeoberkante.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich. Diese erfolgt wie vorstehend beschrieben.

**8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen****Bauweise**

Allgemeines Wohngebiet

In den Bereichen, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind wird als Bauweise festgesetzt:

- o – offene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf

In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind wird als Bauweise festgesetzt:

- a – abweichende Bauweise: Eine Überschreitung von Gebäudelängen und -breiten von 50 m ist grundsätzlich zulässig.

**Begründung:**

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Bereich der geplanten Wohnbebauung entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da Bauwerke für den Gemeinbedarf mitunter das bei einer offenen Bauweise zulässige Maß (50m) überschreiten.

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

**Begründung:**

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

**8.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

**WA1 und WA2:**

- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte

**WA3:**

- Höchstens sechs Wohnungen je Einzelhaus

**WA4:**

- Höchstens eine Wohnung je Einzelhaus

**Begründung:**

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht eine Steuerung der Bebauungsdichte.

In den Bereichen WA1 und WA2 wird durch die Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte eine kleinteilige und ländliche geprägte Bebauung unterstützt.

Die festgelegte Wohnungszahl in WA3 ermöglicht eine Verdichtung in Form von Mehrfamilienwohnhäusern.

Im Bereich WA4 ist die Entwicklung von sogenannten Tiny-Häusern Zielsetzung der Planung; zur Erzielung eines mit dieser Wohnform verbunden „lockeren“ Bebauung“ ist hier lediglich eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Darüber hinaus trägt die Regelung dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Planbereich in verträglichem Rahmen zu halten, was den Wohnwert des Gebiets langfristig stärkt und die Belastungen für die Infrastruktur geringhält.

**8.1.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

**Begründung:**

Die benannten Nebenanlagen umfassen Anlagen der technischen Infrastruktur, die bautechnisch erforderlich sind und in gewissen Maßen variabel gestaltet werden müssen; entsprechend erfolgt keine gesonderte Flächenausweisung für diese Anlagen, sondern vielmehr wird deren Zulässigkeit allgemein festgesetzt.

**8.1.6 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Einmündungsbereich/ Anbindung L366

- Planstraßen A-H (innere Erschließungsstraßen). Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen in unterschiedlicher Breite festgesetzt (siehe Planzeichnung)
- Verbindungsweg „Conterfeld“
- Verbindungsweg „In der Krähwies“
- Verbindungsweg „Chrstianenberg“

Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung:

- Gehweg

**Begründung:**

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten eine optimale Erschließung des Neubaugebiets und sichern die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Zufahrt zur Landstraße L366 mit (bereits bestehender) Linksabbiegespur ermöglicht eine geordnete Ein- und Ausfahrt, wodurch ein reibungsloser Verkehrsfluss unterstützt wird. Die inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen A bis H) sind gleichmäßig breit angelegt, um den Anforderungen eines Wohngebiets gerecht zu werden und gleichzeitig eine sichere Verkehrsführung zu gewährleisten.



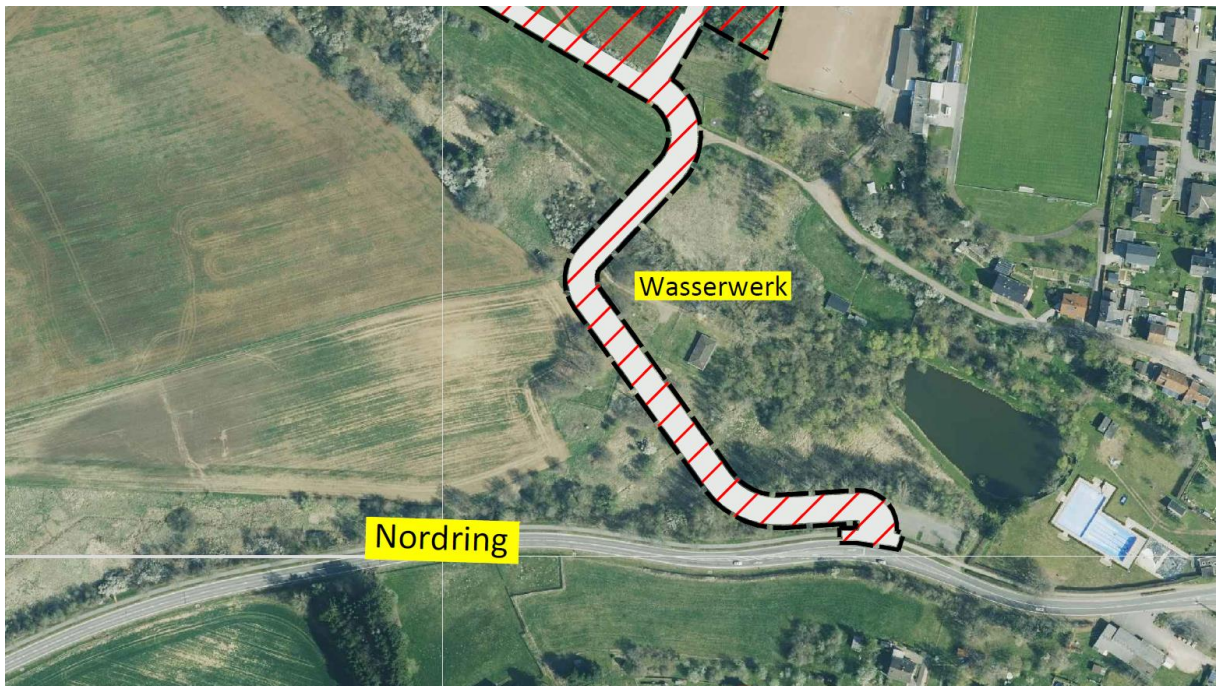


Abb 12: Anbindung an die L 366, o.M. (Quelle: P & P GmbH).

### 8.1.7 Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im süd-westlichen Bereich des Gebietes Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz des Butterbachs und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

#### Begründung:

Die Festsetzung von Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung begründet sich in den entsprechenden entwässerungstechnischen Erfordernissen.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Die Beseitigung von Gehölzen zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres ist verboten.
- In den Bereichen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- In den Bereichen, die als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind, ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen.

### Pflanzenliste

Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen (einheimische, standortgerechte Laubgehölze) zu verwenden:

a) Bäume (Mindestpflanzqualität: H; StU 14-16 cm [Obst: StU 12-14 cm])

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus, Pyrus, Malus spec.</i>	Obsthochstämme
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Sträucher (Mindestpflanzqualität: vStr, 100-125 cm):

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

### **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

(Entwicklung gem. Planungsfortschritt)

A1 - NN

A2 - NN

A3 - NN

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Im mittigen Bereich des Geltungsbereiches sind Flächen als Schutzgebiete ausgewiesen (Mageres Flachland Mähwiesen). Diese werden teilweise zum Schutz festgesetzt (siehe Planzeichnung).

## **10. Entwässerung und Wasserwirtschaft**

### **Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser im Plangebiet wird getrennt vom Regenwasser über neu zu errichtende Schmutzwasserkanäle in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Christianenberg eingeleitet.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über neu zu errichtende Niederschlagskanäle in einem Regenrückhaltebecken (RÜB) gesammelt und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (Butterbach) abgeleitet.

### **Allgemein**

Die Anlagen zur Regenwasserableitung der Grundstücksflächen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.

### **Wasserrechtliche Genehmigung**

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren beim LUA einzuholen.

### **Begründung:**

Mit der Entwicklung eines Trennsystems wird den wasserrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen. In der nachstehenden Abbildung ist das geplante Entwässerungskonzept in der Übersicht dargestellt.

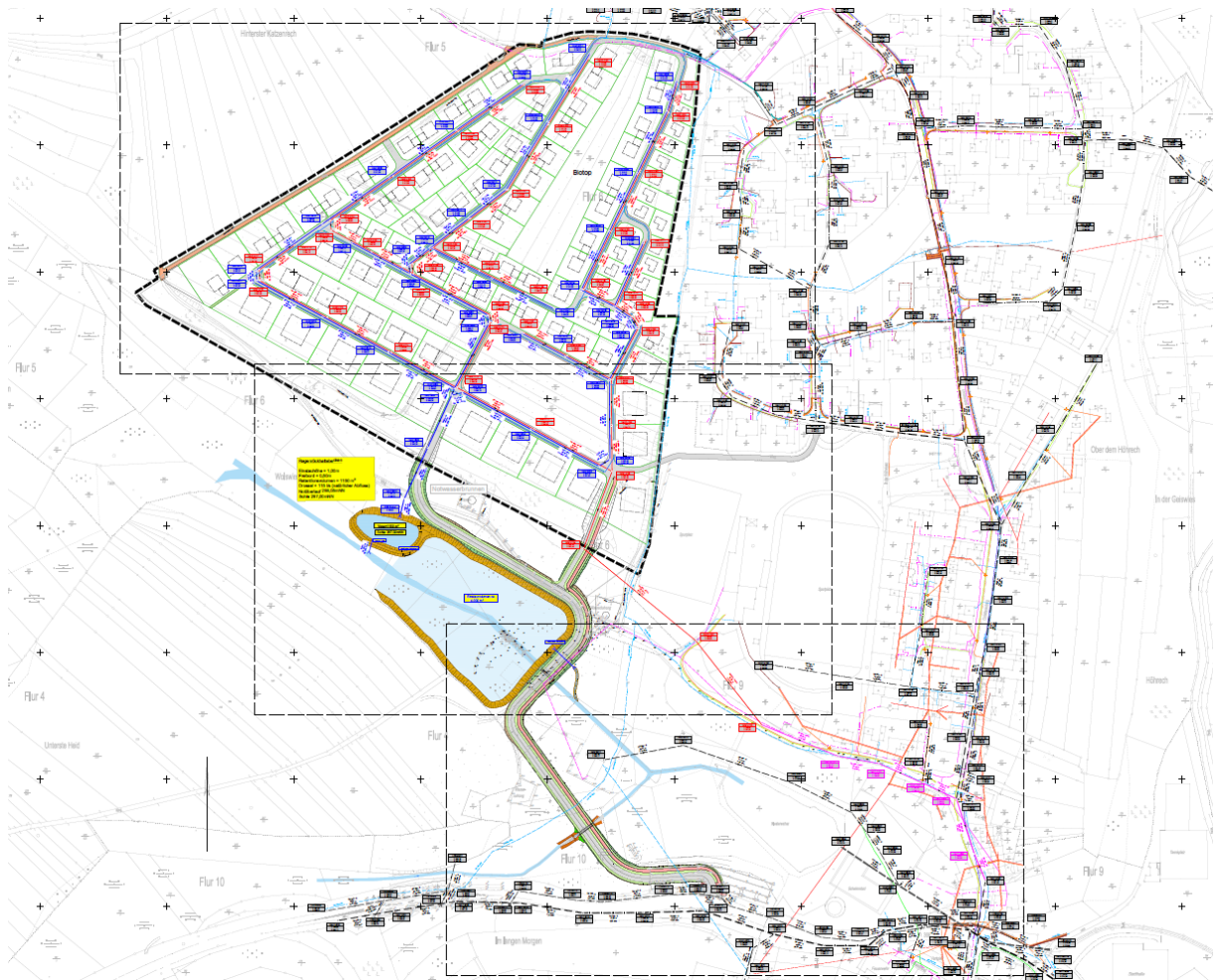


Abb 13: Lageplan Kanal, o.M. (Quelle: P & P GmbH).

## 11. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Wadern vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 85 LBO. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1. Dachformen (Hauptgebäude)

Zulässig sind folgende geneigten Dächer:

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Krüppelwalmdächer,
- Versetzte Pultdächer,
- Zeltdächer

mit einer Dachneigung von 23° bis 38°.

Zulässig sind weiterhin:

- Flachdächer

#### 1.2. Dacheindeckung

- Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Eindeckungsmaterialien in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

#### 1.3. Dachaufbauten und Dachgauben

- Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten. Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

### Begründung:

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung)

getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Wadern vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 85 LBO.

## **2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Je Wohneinheit sind für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **Begründung:**

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und zur Sicherstellung ausreichender Parkflächen auf den Baugrundstücken wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

## **3. Einfriedung von Grundstücken**

Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,0m zulässig.

### **Begründung:**

Durch die Festsetzung der bezeichneten maximalen Höhe von Einfriedungen wird gewährleistet, dass der durch die offene Bauweise gewünschte Gebietscharakter im Straßenraum erhalten bleibt und nicht durch überhöhte „geschlossene“ Einfriedungen beeinträchtigt wird

### **Zusammenfassung:**

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext, wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in den Ortsbereich ein- und an den Ortskern anfügt.

## 12. Hinweise und Empfehlungen

### **Einweisungspflicht**

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

### **Behandlung von Oberboden**

Mutterboden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.

### **Nutzung solarer Energie**

Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig und wird empfohlen.

### **Pflanzabstände**

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### **Flächenbefestigungen**

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

### **Altlasten**

Für den Planbereich bestehen keine Einträge im "Altlastenkataster". Im Falle des Antreffens von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend zu informieren (Tel: 0681 8500-0).

### **Bodengutachten**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

### **Munitionsgefahren**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16, einzuhalten.



### 13. Trink- und Löschwasserversorgung

Die grundsätzliche Anschlussmöglichkeit der neuen Wasserleitungen an das örtliche Wasserversorgungsnetz ist im Bereich „Sodenkopf“ gegeben.

Eine Anpassung der bestehenden Druckerhöhungsanlage ist gegebenenfalls erforderlich.

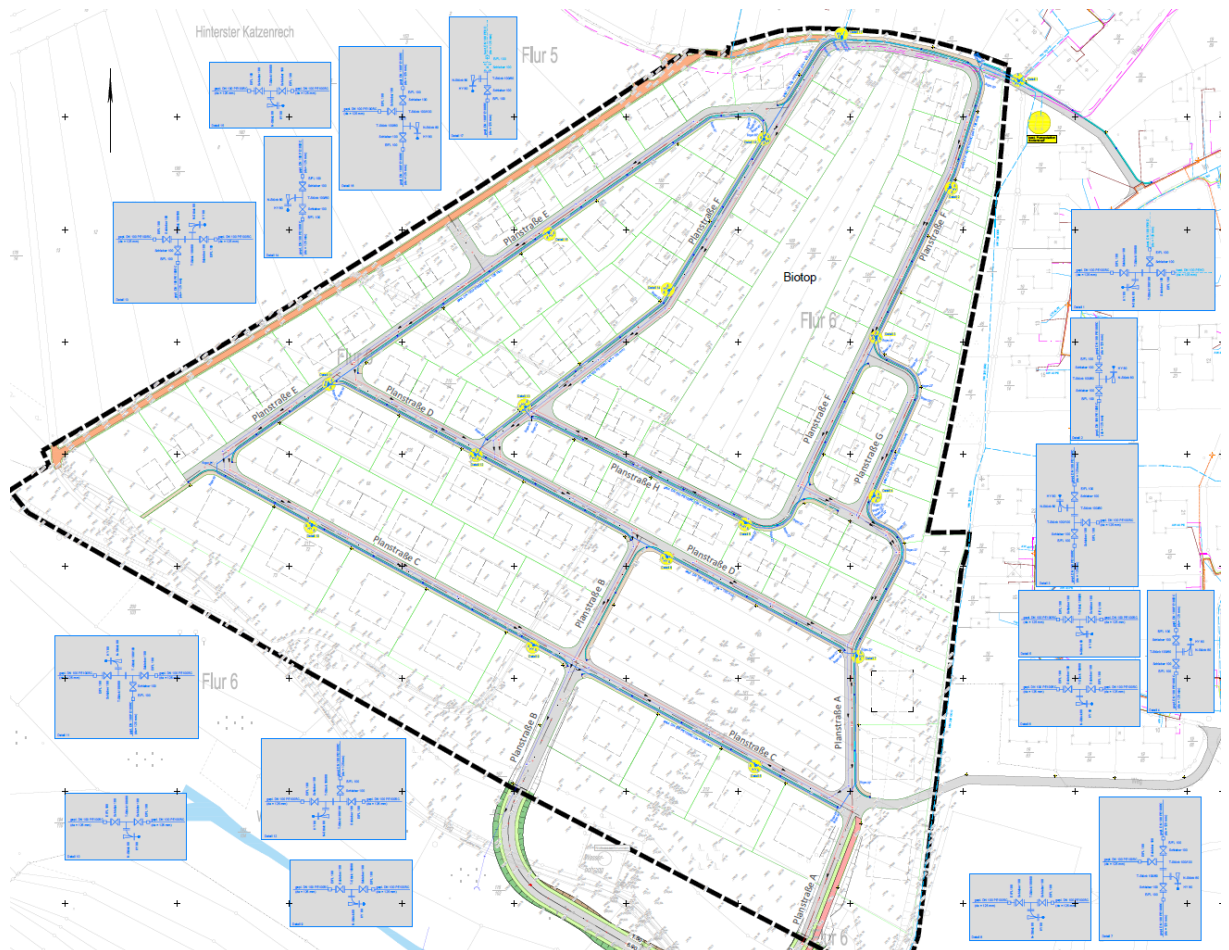


Abb 14: Lageplan Wasserleitung, o.M. (Quelle: P & P GmbH)

## 14. Auswirkungen der Planung

### Siedlungsentwicklung

Das geplante Neubaugebiet „Katzenrech II. BA“ liegt in räumlicher Nähe zu den bestehenden Wohngebieten „Christianenberg“ und „Sodenkopf“ und ist gut in die vorhandene Infrastruktur eingebunden. Die Planung sieht eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung mit verschiedenen Wohnformen vor (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Tiny-Häuser). Die Anbindung erfolgt über die bestehenden Straßen des Quartierbereichs sowie eine neue Erschließungsstraße von der L 366 ins Baugebiet. Die Maßnahme entspricht der Zielsetzung der Flächennutzungsplanung der Stadt Wadern, schafft dringend benötigtes Bauland und unterstützt sowohl die Eigenentwicklung des Stadtteils Wadern als auch die regionale Entwicklung.

### Städtebau

Durch die festgelegten Baufenster sowie die definierte Bauweise und Höhenentwicklung wird die zukünftige städtebauliche Struktur klar und verbindlich vorgegeben. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Gestaltung maßgeblich an den umliegenden Wohngebieten und greift deren Charakter auf.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine bauliche Entwicklung im Plangebiet, die Maßstab und Gestaltungsqualität des angrenzenden Wohnquartiers berücksichtigt und fortschreibt. Dadurch bleibt die bestehende Siedlungsstruktur erhalten, während sich das neue Baugebiet harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Der Bebauungsplan schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau von Ein- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen. Durch die Begrenzung der Baukörper in ihrer Höhe – unter anderem durch Festsetzungen zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen – wird eine Bebauung ermöglicht, die sich maßstäblich und angemessen in das örtliche Umfeld einfügt. Das Baugebiet „Katzenrech II. BA“ entwickelt sich somit im Maßstab des Quartierbereichs und integriert sich städtebaulich in die bestehende Struktur.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das Vorhaben unter städtebaulichen Gesichtspunkten stimmig in das Umfeld des Quartiers einfügt. Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften entsteht eine Entwicklung, die sowohl Maßstäblichkeit als auch gestalterische Kohärenz mit dem bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll weiterentwickelt.

### Landschaftsbild

Die geplante Bebauung im Neubaugebiet „Katzenrech II. BA“ liegt an einem Südhang. Aufgrund der bestehenden umliegenden Bebauung und Vegetation sowie der festgelegten Begrenzungen hinsichtlich Gebäude- und Wandhöhen sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das neue Baugebiet wird sich voraussichtlich harmonisch in die

vorhandene Umgebung einfügen, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu verändern. Eingriffe in das Landschaftsbild werden auf ein Minimum beschränkt.

### **Erschließung und Verkehr**

Das Neubaugebiet „Katzenrech II. BA“ ist über die Landstraße L366, welche die Stadt Wadern mit den umliegenden Gemeinden verbindet, sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem gewährleistet die nahegelegene Autobahn A1 eine hervorragende Erreichbarkeit auf regionaler und überregionaler Ebene.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt für den fließenden Anliegerverkehr von der Straße Nordring (L.II.O 366) in Form einer neu geplanten anbaufreien Verbindungsstraße sowie über Anbindungen an bestehende Straßen des Quartierbereichs.

### **Boden**

Die Inanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird jedoch dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Versiegelungsgrad aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Damit soll die natürliche Funktion des Bodens – insbesondere als Filter, Puffer und Lebensraum – erhalten bleiben und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme sichergestellt werden. Zugleich werden negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert.

### **Klima**

Aufgrund der topografischen und ökologischen Gegebenheiten stellt der Planbereich ein Entstehungsgebiet für Kaltluft dar. Durch die geplante Neubebauung wird die Kaltluftbildung zwar reduziert, jedoch ermöglicht die vorgesehene offene Bauweise weiterhin einen ungehinderten Abfluss der Kaltluft in Richtung Tal.

Die Kaltluft strömt dabei wie bisher in das Wadrilltal ab. Da diese Luftbewegungen nicht in bewohnte Siedlungsbereiche münden, sind in dieser Hinsicht keine negativen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus führt die Bebauung zu einer moderaten Erwärmung des Planbereichs. Diese bleibt jedoch aufgrund der lockeren Bauweise und der geplanten Durchgrünung auf einem begrenzten Niveau.

Insgesamt sind durch die geplante Bebauung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Weder ist mit einer relevanten Erwärmung noch mit einer signifikanten Beeinträchtigung der Kaltluftbildung zu rechnen.

**Natur und Ökologie**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Ökologie betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen (Entwicklung gem. Planungsfortschritt).

**Biodiversität**

Die Auswirkungen der Planung auf die Biodiversität betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen (Entwicklung gem. Planungsfortschritt).

**Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Plans wird eine städtebauliche Entwicklung angestoßen, die nahtlos an bestehende Wohnquartiere anknüpft und sich unter siedlungsstrukturellen sowie gestalterischen Gesichtspunkten in das bestehende Quartier einfügt.

Negative Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima und Biodiversität werden durch gezielte Maßnahmen zur Flächengestaltung und Nutzung weitgehend minimiert und auf das Gebiet begrenzt. Ergänzend sorgen sorgfältig geplante Ausgleichsmaßnahmen dafür, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

In der Gesamtabwägung überwiegen die positiven Effekte der Gebietsentwicklung. Sie leistet einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Stärkung der Wohnfunktion und zur städtebaulichen Qualität in Wadern.