Gemeinde Heusweiler

Ortsteil Holz

Bebauungsplan

„Wohngebiet Am Westfeld“

Begründung

Stand: Entwurf

September 2017

Gliederung

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung 3
2. Verfahren 3
3. Das Plangebiet 4
3.1 Lage und topographische Gegebenheiten 4
3.2 Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten 4
3.3 Verkehrliche Erschließung 5
3.4 Ver- und Entsorgung 5
4. Übergeordnete Planungen 6
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung 6
4.2 Landesentwicklungsplan Umwelt 7
4.3 Flächennutzungsplan 7
5. Berücksichtigung der Umweltbelange 8
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen 9
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 9
6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO 11
6.3 Hinweise und Empfehlungen 11
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung 12
7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 12
7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung 12
7.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 13
7.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile 13
7.5 Auswirkungen auf die Umwelt 13
7.6 Gewichtung des Abwägungsmaterials 13

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung

Durch den Zusammenschluss der beiden Fußballvereine in Holz und in Wahlschied mit der Festlegung der Spielstätte in Wahlschied im Jahre ____ wurde der Sportplatz in Holz für den regulären Spielbetrieb entbehrlich. Aufgrund der hohen Nachfrage innerhalb der Gemeinde Heusweiler aufgrund der Lage an den Autobahnen und in der Nähe zu Saarbrücken nach Wohngrundstücken bietet sich die Nachverdichtung als Wohngebiet an. Diese kann derzeit nicht von Seiten der Gemeinde befriedigt werden, da keine gemeindeeigenen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des ehemaligen Sportplatzgeländes als Wohngebiet geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung und kann gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Hier können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene unbebaute, bauplanungsrechtlich nicht bebaubare oder brach gefallene Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,6 ha wird die in § 13a BauGB zugrunde gelegte, zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

1) das Vorhaben bedarf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht,
2) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten liegen keine vor.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In gleicher Sitzung billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Begründung.

Der Entwurf lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__._____ bis __.___._____ für einen Monat öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden, Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.___ statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.___.___ ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am __.__.____ in die Abwägung eingestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__._____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__._____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

3. Das Plangebiet

3.1 Lage und topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich fast am östlichen Siedlungsrand des geschlossenen Siedlungskörpers von Holz, ca. 800m (Luftlinie) vom Marktplatz als Ortszentrum entfernt. Nördlich sowie nordwestlich schließt sich die Bebauung der Straße „Zu den Hütten“ an, östlich, südöstlich und südlich die Wohnbebauung der Straße „Am Westfeld“, von dieser der Bereich später auch erschlossen werden soll.

Beim Bau des Sportplatzgeländes wurde das Hanggelände, das in nordwestlicher Richtung abfällt, terrassiert und auf der gesamten Fläche eingeebnet. In den Randbereichen musste somit das Gelände wesentlich aufgeschüttet oder abgetragen werden, so dass Höhenunterschiede von 6-8 m zu beiden Seiten entstanden.

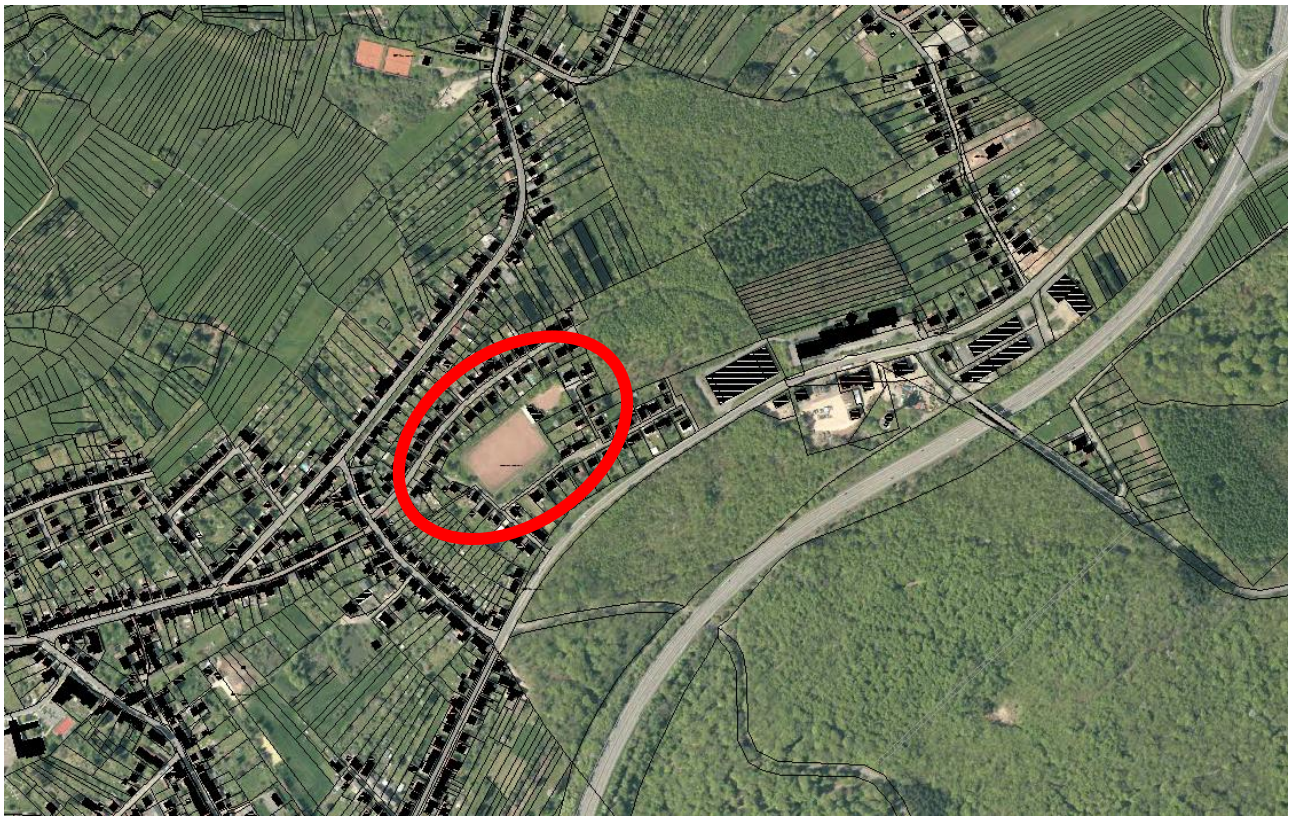

Abbildung 1: Lage der ehemaligen Sportplatzfläche im Raum

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Holz, Flur 7, das Flurstück 25/98. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Heusweiler, so dass eine schnellstmögliche Vermarktung gewährleistet ist und die Fläche kurzfristig zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes herangezogen werden kann.

3.2 Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Seit der Aufgabe des regulären Spielbetriebes liegt der Sportplatz brach. Das Sportlerheim wird von anderen Vereinen lediglich als Lagerfläche genutzt.

Geplant ist die Erschließung des Gebietes über die Zuwegung der Straße „Am Westfeld“. Im Bereich der jetzigen Sportplatzfläche soll eine neue Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit einem

kleinen Quartiersplatz hergestellt werden. An dieser sollen 16 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 350 m² bis 1.050 m² angeschlossen werden. 5 Baugrundstücke können direkt von der Straße „Am Westfeld“ erschlossen werden. Im Bereich der fußläufigen Zuwegung zur Straße „Zu den Hütten“ soll ein neuer Spielplatz errichtet werden. Neben der Spielplatzfläche ist das erforderliche, geschlossene Regenrückhaltebecken geplant.

Abbildung 2: Städtebauliche Konzeption der Sportplatzfläche

3.3 Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes soll eine neue Straße hergestellt werden, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. Diese soll ebenso der Umgebungsregelung als Einbahnstraße von Ost nach West konzipiert werden. In der Mitte ist ein kleiner Aufenthaltsbereich geplant, der zur Auflockerung des Gebietes dient.

Zwar möchte die Gemeinde im östlichen Bereich öffentliche Stellplatzflächen vorhalten, dennoch ist die Regelung des ruhenden Verkehrs nicht alleinige Aufgabe der Gemeinde, so dass auch innerhalb der Baugrundstücke ausreichend Stellplätze hergestellt werden sollen. Abweichend der Vorgaben der Landesbauordnung sind pro Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler (GWH) sowie des zentralen kommunalen Entsorgungsbetriebes Saarbrücken (ZKE) befindet sich lediglich in der Straße „Am Westfeld“. Für das geplante Wohngebiet müssen neue Versorgungsleitungen und Entsorgungskanäle gebaut werden. Es ist vorgesehen, diese in der Planstraße zu errichten.

Aufgrund der bestehenden Dimensionierung der Abwasserkanäle ist ein ungedrosselter Abfluss von Regen- und Schmutzwasser aus dem geplanten Wohngebiet in das vorhandene Kanalnetz nicht möglich. Lediglich die Aufnahme des Schmutzwassers ist möglich. Das anfallende Regenwasser der Privatgrundstücke sowie der geplanten Erschließungsstraße müssen in einem separaten Netz zunächst in ein geschlossenes Regenrückhaltebecken am Rande des Gebietes geleitet

werden. Von dort kann das Regenwasser gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden.

Im Bereich Elektrizität und Telekommunikation sind zu gegebener Zeit Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu führen, um eine Versorgung sicherzustellen.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des saarländischen Wassergesetzes zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Laut LAndesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz fällt die Fläche des Sportplatzes nicht unter diese Regelung, so dass eine getrennte Ableitung hier nicht notwendig ist. Diese wird aber aufgrund der geringen hydraulischen Dimensionierung des bestehenden Kanalnetzes erforderlich.

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird dennoch empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke auf diesen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.

4. Übergeordnete Planungen

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Entsprechend der Einordnung des derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Ortsteil Holz innerhalb der Randzone des Verdichtungsraums. Diese Zone ist wie die Kernzone gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur.

Der Ortsteil Holz ist dem Grundzentrum Heusweiler zugeordnet, der die Grundversorgung der gesamten Gemeinde zu gewährleisten hat. Die Gemeinde liegt wiederum im Verflechtungsbereich des Mittel- und Oberzentrums Saarbrücken. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Heusweiler innerhalb der Siedlungsachse 2. Ordnung Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler - Lebach. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen sollen u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

Übergeordnetes Prinzip des LEP Siedlung ist die Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diesem Prinzip entspricht die Satzung. Auch die mit der Satzung verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb des durch den LEP-Siedlung vorgegebenen landesplanerischen Rahmens.

Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

Gemäß den Zielen 31- 34 des Landesentwicklungsplan „Siedlung“ hat die Innenentwicklung und ein Zurückgreifen auf bereits erschlossene Baulücken Vorrang vor der Neuausweisung von Bauland. Deshalb ist seitens der Gemeinden für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs der Nachweis über die in den Gemeinden und Gemeindeteilen vorhandenen, örtlichen Baulücken im Sinne des LEP „Siedlung“ zu führen.

Nach den Vorgaben des LEP Siedlung ergibt sich für die Gemeinde Heusweiler als Grundzentrum ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 2,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr. Für den Ortsteil Holz wird der Eigenentwicklungsbedarf lediglich mit 1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr vorgegeben.

Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne des LEP-Siedlung (innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB) sind auf den örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen.

Mit Stand Januar 2017 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB im Ortsteil Holz noch 21 Baulücken vorhanden, die sich aber alle im Privatbesitz befinden. Bei einer Bevölkerungsanzahl von rund 3.600 Einwohnern (Stand zum 31.12.2016: 3.614) besteht für den Ortsteil in den nächsten 10 Jahren ein Bedarf von 54 Wohnungen. Zu berücksichtigen sind bereits die Planungen zur abschließenden Bebauung der Blumenstraße, bei der 4 Baugrundstücke entstehen sollen (5 Wohnungen). Zusammen mit den auf dem ehemaligen Sportplatz geplanten 21 Baugrundstücken, für die mit einem Faktor von 1,3 27 Wohn- angesetzt werden müssen und die vorhandenen 21 Baulücken (27 Wohnungen) wird der Bedarf für den Ortsteil in den nächsten 10 Jahren gänzlich abgedeckt. Weitere Baugebietsausweisungen sind aber nicht erlaubt. Der Bedarf muss durch die bestehenden Baurechte gedeckt werden.

4.2 Landesentwicklungsplan Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP „Umwelt“) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Weitergehende das Plangebiet betreffende Festlegungen enthält der LEP „Umwelt“ nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB darf aber der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird somit im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wenngleich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist und ein separater Umweltbericht nicht erstellt werden muss, sind negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden. Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft.

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Heusweiler hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Gemeinde eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, in Kraft seit 2009) erlassen.

Nach dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Von der Satzung ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäume sowie Obstbäume, wenn sie für das Orts- und Landschaftsbild prägende Funktion haben sowie Nadelgehölze und Waldbäume.

Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

Eine Ausnahme kann u.a. erteilt werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierzu sind allerdings Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entweder ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Pflanzung eines neuen Baumes für jeden entfernten Baum) oder es ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Lediglich in den Randbereichen der Fläche zu der Bebauung „Zu den Hütten“ und entlang der Straße „Am Westfeld“ befanden sich Bäume (Paulus nachfragen, welche das waren), die bereits im Winter 2016/2017 von Seiten der Gemeinde zur Vorbereitung der Maßnahme gerodet wurden. Entsprechende Ersatzmaßnahmen werden in der vorhandenen Planung festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

Allerdings sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da das Artenschutzrecht als zwingendes Recht im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Zwar beziehen sich die Verbotstatbestände auf konkrete Vorhaben, aber dennoch ist bei Bebauungsplänen dies zu überprüfen, wenn konkrete Bauvorhaben in Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

Für den Geltungsbereich sind weder im ABSP-Artpool noch bei ABDS noch bei der Biotopkartierung abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Auch befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches. Somit ist für den Geltungsbereich nicht mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten. Ebenso sind keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie bekannt. Beobachtet wurden lediglich häufige und weit verbreitete Arten, die den Geltungsbereich als Lebensraum nutzen. Somit können erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden, insbesondere liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vor, der die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes begründen könnte.

Klimaschutz

Zum Schutz des Klimas ist bei den einzelnen Festsetzungen darauf geachtet worden, dass unterschiedliche Grundrissvarianten und Wohnungszuschnitte zur optimalen Ausnutzung von solarer Energie oder zur Errichtung von Photovoltaikanlagen möglich sind.

Die Umsetzung liegt aber in der Verantwortung der einzelnen Bauherren.

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur in der Straße „Am Westfeld“ und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes wird gewährleistet, dass das gesamte Wohnviertel weiterhin in erster Linie dem Wohnen dient.

In einer Einzelfallbetrachtung im Rahmen einer Bauantragstellung soll geprüft werden, ob gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können. Diese benötigen i.d.R. einen größeren Platzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und bedürfen deshalb insbesondere zur Berücksichtigung der einzuhaltenden Wohnruhe eine Einzelfallentscheidung.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man somit gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aus Gründen des Bodenschutzes wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen. Auch bei einer Grundstücksgröße von 350 m² ist ein Wohngebäude mit 116 m² Grundfläche möglich.

Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO darüber hinaus zulässigen Versiegelung der Nebenanlagen und Garagen um bis zu 50% sind für das auf Grundlage eines 350 m² großen Grundstückes weitere 47,5 m² Versiegelung gesetzlich zulässig. Dies entspricht den heutigen Standards und somit ist eine Erweiterung dieser Versiegelungsmöglichkeiten nicht notwendig.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgelegt. Die Festsetzung entspricht der Intention einer kleinteiligen Bebauung.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen sind Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude sowie die Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern, getroffen worden.

Bei der Ausweisung des Baufensters wurden die Möglichkeiten zur individuellen Baukörpergestaltung und die Sicherung einer Vorgartenzone vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung berücksichtigt. Diese darf allerdings nur geringfügig überschritten werden.

Auf die Festsetzung von Baulinien im Bebauungsplan wurde verzichtet, da keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Reglementierung bezüglich der genauen Lage des Baukörpers verlangt.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur besseren Ausnutzbarkeit sind Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anordnung von Garagen und Carports hingegen wurde so gesteuert, dass in den Vorgartenbereichen und hinter der hinteren Baugrenze diese nicht errichtet werden dürfen, um einerseits begrünte Vorgartenbereiche zu schaffen und zum anderen weitere Versiegelungen einzuschränken. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind diese in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Verkehrsflächen

Die neue Anliegerstraße wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt und dient der Erschließung der neuen Wohngrundstücke. Ebenso werden der kleine Quartiersplatz sowie die öffentlichen Stellplätze als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der geringen Dimensionierung der vorhandenen, umgebenden Kanalisation ist eine getrennte Ableitung von Regen- und Schutzwasser erforderlich. Zur Rückhaltung des Regenwassers ist auf der öffentlichen Grünfläche ein geschlossenes Regenrückhaltebecken geplant.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche an der Zuwegung zur Straße „Zu den Hütten“ teilt sich in zwei Teile auf. Zum einen befindet sich hier der neu anzulegende Spielplatz für das Gebiet und die umgebende Bebauung. Im Rahmen des vorliegenden Spielplatzkonzeptes der Gemeinde Heusweiler wurde beschlossen, dass der vorhandene Spielplatz „Am Bröhling“ geschlossen werden kann, da die Fläche verhältnismäßig kein ist und sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Bedingung war aber, einen neuen Spielplatz im Bereich ehemaliges Sportplatz zu errichten. Dieser Forderung wird die Festsetzung gerecht.

Daneben soll die gedrosselte Ableitung des Regenwassers in Form eines geschlossenen Regenrückhaltebeckens gesichert werden.

Private Grünflächen

Die Böschungsbereiche zur Bebauung „Zu den Hütten“ sollen zukünftig privat sein, da ein öffentlicher Zugang bei Realisierung der Planung nicht mehr möglich bzw. sehr aufwändig ist. Die Hangbereiche sind von den privaten Grundstückseigentümern entsprechend zu sichern, so dass keine Beeinträchtigungen dieser auf die angrenzende Nachbarbebauung entstehen.

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des abschüssigen Geländes von Süden nach Norden werden wahrscheinlich zur Herstellung terrassierter Grundstücke zu den Nachbargrundstücken Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden. Diese sind auf den gesamten Grundstücksflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Zwar gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Dennoch wird für eine angemessene Grünstruktur neben der Festsetzung zur gärtnerischen Anlegung und Unterhaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen, noch die Festsetzung getroffen, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm bzw. 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden müssen. Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße zwischen 300 und 599 m² ein Hochstamm und 5 Sträucher, ab 600 m² Grundstücksfläche zwei Hochstämme und 10 Sträucher gepflanzt werden müssen.

Die Festsetzungen spielen eine wesentliche Rolle für die Landschaftsökologie und zur Gestaltung des Ortsbildes.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebiets Einfluss zu nehmen. Insbesondere die Festlegung ‚dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf den Grundstücken vorzuhalten ist. Hier zeigt sich in der Realität, dass die Mobilisierung immer stärker zunimmt, so dass ein Ansatz von 1,5 Stellplätzen/ Wohneinheit heutzutage nicht mehr ausreichend, gerade in einem nicht-zentralen Ortsteil, erscheint.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Heusweiler als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe “Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe “Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe “Fazit“ – Ausführungen werden im Laufe des
- Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe “Fazit“ - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Wohnbedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden. Emissionsträchtige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Der anfallende Verkehr bezieht sich lediglich auf den Anliegerverkehr. Des Weiteren wurde die umgebende Einbahnstraßenregelung aufgegriffen, so dass sich der Mehrverkehr auf ein verträgliches Maß beschränkt.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Eigenheimbildung, insbesondere junger Familien. Durch die Planung können 21 Baugrundstücke realisiert werden, die aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, auch unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht werden. Des Weiteren wird Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitgestellt.

7.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Zwar ist die Festsetzung von Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie für Sport, Freizeit und Erholung, dennoch greift die Planung darauf ein. Aufgrund der immer schwieriger werdenden Situationen der Sport treibenden Vereine, ausreichend Mitglieder zu generieren, haben sich vor einigen Jahren die beiden Sportvereine Wahlschied und Holz zusammengeschlossen. Aufgrund dieser Bedarfsanpassung fiel der Sportplatz Holz brach.

7.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es sinnvoll, Neuausweisungen von Bauland zu reduzieren und den Fokus auf die Innenentwicklung zu legen. Dennoch sind die ländlichen Ortsteile in ihrer Eigenentwicklung zu stärken, um zukunftsfähig zu bleiben. Darauf zielt die Planung ab. Durch die sanfte, ortsteilverträgliche Nachverdichtung kann diesem entsprochen werden.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „ ... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Zwar ergeben sich durch die Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, dennoch handelt es sich bei diesen nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff.

Dennoch wurden zur Verbesserung des Kleinklimas und der Anpassung in die Landschaftsstruktur entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

7.6 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

1) Wesentlich Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Holz
2) Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche

3) Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan sprechen bislang keine Argumente.

Fazit

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Heusweiler zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister