



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Eiweiler

Bebauungsplan
„Engelsheck“
Begründung

Stand: Satzung
November 2018

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2. Verfahrensverlauf	3
3. Das Plangebiet	4
3.1 Lage und topographische Gegebenheiten.....	4
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten.....	5
3.4 Ver- und Entsorgung	5
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
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
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	11
7.1 Auswirkungen der Planung	11
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	12
7.3 Fazit.....	12

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Anfang der 1990er Jahre wurden die beiden in die Jahre gekommenen Bauernhäuser im Bereich Engelsheck 5-7 durch die Gemeinde abgerissen. Der Bereich sollte in die Sanierungsplanung der „Ortskernsanierung“ Eiweiler einbezogen werden. Durch positiven Vorbescheid des damaligen Stadtverbandes Saarbrücken (AZ.: 60.63 – H/00302/95) wurde die Bebaubarkeit der Fläche für den Neubau von drei Reihenhäusern bestätigt. Aufgrund dessen, dass die Realisierung der Sanierung wegen fehlender Mittel und Zuschüsse nicht mehr weiter verfolgt wurde, beabsichtigte die Gemeinde im Jahre 1997 das Grundstück anderweitig zu veräußern und schrieb den Verkauf des Baugrundstückes mit einer Größe von ca. 2.400 qm öffentlich aus. Nach Verhandlungen mit unterschiedlichen Kaufinteressenten wurde das Grundstück im Jahr 2001 an die beiden direkten Grundstücksanlieger in der Lebacher Straße als Bauland zum Baulandpreis verkauft.

Durch informelle Anfrage von einem der Grundstückseigentümer bei der Unteren Bauaufsicht (UBA) beim Regionalverband Saarbrücken im Jahr 2016 wurde von Seiten der UBA der Bereich als Außenbereich (im Innenbereich) deklariert und somit eine Bebauung ausgeschlossen. Trotz der Hinweise auf die frühere Vorgehensweise bleibt die UBA bei ihrer Einschätzung als Außenbereich, so dass für eine Bebauung zunächst Baurecht geschaffen werden muss.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelsheck“ ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der damals als Bauland veräußerten Grundstücke.

2. Verfahrensverlauf

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 brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet, wobei die Regelung des § 13a BauGB unter Innenentwicklung ersichtlich mehr als den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB versteht.

Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet nicht 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a 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 „Engelsheck“ 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 ca. 2.600 m² große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eiweiler zwischen Lebacher Straße und Bundesstraße 268. Im Osten wird es begrenzt durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung entlang der Lebacher Straße, im Norden durch die angrenzende Bebauung der Straße Engelsheck, im Westen und Süden durch die Lärmschutzwand zur B 268.



Abbildung 1: Lageplan

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Eiweiler, Flur 5, die Flurstücke 4/14, 14/1 (tlw.), 16/10, 23/16, 23/17, 25/27, 25/28 und 27/4.

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilbereiches ist entsprechend der Festsetzung über die Straße Engelsheck gesichert. Der südliche Teilbereich über die Lebacher Straße. Deshalb ist dieser Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Für die Sicherstellung der verkehrli-

chen Erschließung sind auf dem Privatgrundstück an der Lebacher Straße bauliche Veränderungen (Rückbau von Garagen) vorzunehmen.

Das Flurstück 16/10 befindet sich bereits heute innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiefwiese“ aus dem Jahr 1998. In diesem ist das Flurstück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend des damals geplanten Kreisverkehrsplatzes festgesetzt. Diese Planungsabsichten sind allerdings nie realisiert worden, so dass das Flurstück überplant werden kann und so zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung von Teilen des Plangebietes dienen kann.

3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Das Plangebiet dient derzeit als Wiese mit Baumbestand.

Zukünftig soll der größte Teil wohnbaulich nutzbar sein. Nur westlich zur B 268 soll ein kleiner Teil weiterhin als Garten und Wiese genutzt werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Wasserversorgung ist geplant, an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler anzuschließen. Vorhandene Wasserleitungen sind im Plangebiet allerdings keine vorhanden. Die öffentlichen Trinkwasserleitungen befinden sich in der Lebacher Straße sowie in der Straße „Engelsheck“. Die Gemeindewerke Heusweiler (GWH) weisen darauf hin, dass sofern neue Trinkwasserleitungen im Bereich des Bebauungsplanes verlegt werden müssen, der Erschließungsträger für alle Kosten dafür aufkommen muss. Des Weiteren ist erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der GWH einen Versorgungsvertrag abschließt. In diesem Vertrag sind unter anderem Details bezüglich Planung, Herstellung, Materialauswahl, Bauleitung, Einmessung und Bestandsdokumentation der neu herzustellenden Wasserversorgungsleitungen zu regeln.

Auf den Grundstücken befinden sich bereits heute Abwasserkanäle. Der parallel zur Lebacher Straße verlaufende Kanal stammt noch aus der Zeit, in der die Grundstücke bebaut waren. Dieser ist nicht koordinatengetreu eingetragen und kann sich daher in der Örtlichkeit von den Eintragungen im Plan unterscheiden. Ob dieser erhalten werden muss, ist von Seiten ZKE-Heusweiler (Zweckverband Kommunale Entsorgung-Heusweiler) zu prüfen. Der Abwasserkanal DN 400 entlang der B 268 / Lärmschutzwand und der Grundstücksgrenzen hingegen ist zu erhalten und muss somit dinglich gesichert werden (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Schutzstreifen).

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.

Die konkreten Planungen müssen dennoch zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt werden.

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.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aus geologischen Gründen wahrscheinlich nicht möglich sein. Des Weiteren ist kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches bekannt, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Der Bau eines

Regenwasserkanals zu einem Vorfluter steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Einleitung des Wassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Somit ist der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 2 SWG erfüllt.

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird dennoch empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 27/4 befindet sich im Besitz der Gemeinde Heusweiler und dient zur Sicherung der Erschließung des nördlichen Privatgrundstückes. Alle anderen Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

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 Eiweiler 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 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 den Ortsteil Eiweiler ein Bedarf an jährlichen Neuausweisungen von 1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner/Jahr.

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 Eiweiler noch 9 Baulücken (12 Wohneinheiten) vorhanden, die sich aber alle im Privatbesitz befinden. Bei einer Bevölkerungsanzahl von 2.267 Einwohnern (Stand 31.12.2016) wird in den nächsten 10 Jahren rein rechnerisch ein Bedarf von ca. 34 Wohnungen bestehen. Werden die vorhandenen 12 Wohneinheiten in Abzug genommen, verbleibt ein Bedarf an 22 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre. Der Bebauungsplan schafft aufgrund seiner Größe maximal 2 separate Grundstücke, die mit max. 4 Wohnungen berücksichtigt werden müssen, so dass durch das Vorhaben der Bedarf nicht gänzlich gedeckt werden kann. Auch handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Innenverdichtung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan im Einklang mit den im LEP „Siedlung“ dargelegten landesplanerischen Zielaussagen steht.

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

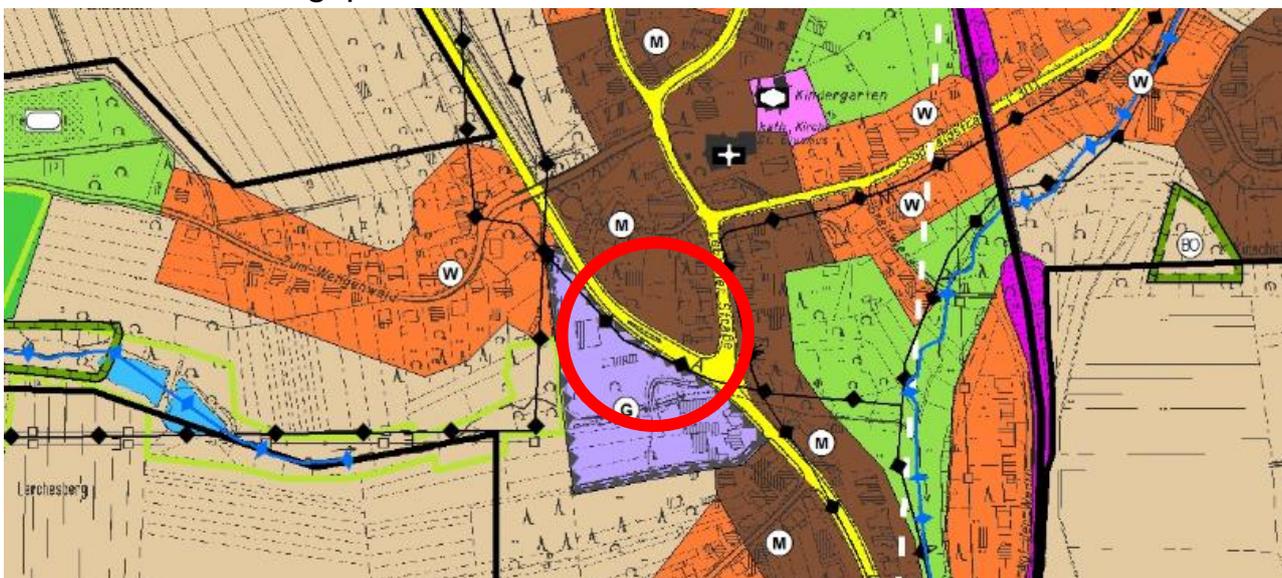


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie für den überwiegenden Teil des historischen Ortskerns gemischte Baufläche dar. Im Bebauungsplan soll aber ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen hinsichtlich zulässiger Art und Maß der baulichen Nutzung nicht dem Charakter der genannten Gebiete, solange für das gesamte Gebiet eine gemischte Nutzung möglich und erhalten bleibt. Demnach ist die Anpassung des FNP an dieser Stelle aus Sicht der Flächennutzungsplanung hinsichtlich des Gesamtgebietscharakters und der Maßstäblichkeit des Vorhabens derzeit nicht erforderlich.

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. Dies ist bei Realisierung der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

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.

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.

Immissionsschutz

Trotz der unmittelbaren Lage an der B 268 kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Immissionsschutzwerte für den Geltungsbereich eingehalten werden, insbesondere aufgrund der bestehenden Lärmschutzwand.

Altlasten

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für den Planbereich derzeit keine Eingänge auf. Das Kataster erhebt allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen

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. Trotz gewerblicher Einrichtungen in der Lebacher Straße, die aber alle nicht störend sind, wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierfür überwiegt die Lage in zweiter Reihe und die vorherrschende Wohnnutzung in der Straße Engelsheck sowie Lebacher Straß. Auch trotz der unmittelbaren Nähe zur B 268 ist insbesondere durch die vorhandene Lärmschutzwand davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Die Zulassung der Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, Speise- und Schankwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke dient der Durchmischung und entspricht dem Gebietscharakter der Umgebung.

In einer Einzelfallbetrachtung im Rahmen einer Bauantragstellung soll geprüft werden, ob gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können. Nicht zulässig hingegen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der Lage und der verfügbaren Fläche.

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 0,4 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen.

Zahl der Vollgeschosse

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

Höhe der baulichen Anlage

Ergänzt werden die Festsetzungen der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse um die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters sowie Ortsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen zulässigen Firsthöhe.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen sind Festsetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern getroffen worden.

Bei der Ausweisung des Baufensters wurden die Möglichkeiten zur individuellen Baukörpergestaltung vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung berücksichtigt.

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 Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherstellung der Erschließung des nördlichen Teilbereiches muss das Flurstück 27/4 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt werden. Der südliche Teilbereich ist über das Flurstück 16/10 verkehrlich anzubinden. Dies ist im Rahmen einer Baulasteintragung bei der konkreten Baugenehmigungsplanung verbindlich zu regeln.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Erschließung des südlichen Grundstückes darf eine Aus- und Einfahrt über die B 268 nicht erfolgen. Dies ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Beschluss des Gemeinderates. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau ist aber die Erschließung über die Lebacher Straße gewährleistet.

Führung von Versorgungsleitungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch verlaufenden Abwasserleitungen sind in den Bebauungsplan übernommen.

Die Hauptleitung entlang der B268/Lärmschutzwand ist langfristig mit einem entsprechenden Schutzstreifen zu sichern. Dieser Bereich darf auf den privaten Grundstücken nicht überbaut bzw. mit Pflanzungen versehen werden.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Der vorhandene Hauptabwasserkanal ist zugunsten des ZKE dinglich zu sichern und somit mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen, damit zu jederzeit ein ungehindertes Betreten, Befahren oder Verlegen des Kanals auf den privaten Grundstücken möglich ist.

Lärmschutzklausel

An das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits eine Lärmschutzwand entlang der B 268. Hierdurch besteht bereits eine deutliche Lärminderung, so dass gesundheitsgefährdende Pegelwerte ausgeschlossen werden können und weitere nicht gefordert werden können. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht zu veranlassen. Zur weiteren Lärmvorsorge können vom Bauherrn im Rahmen der konkreten Objektplanung (Baugenehmigungsverfahren i.V.m. § 16 Landesbauordnung Saarland) passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster eingebaut werden, dies obliegt ihm selbst.

Private Grünfläche

Der westliche Teil des Geltungsbereiches soll weiterhin als Grünfläche erhalten werden.

Örtliche Bauvorschriften

Um angemessene Grünstrukturen dennoch zu erhalten, sollen die unbebauten Flächen als Grün- bzw. Gartenbereiche angelegt werden.

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 der Planung

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 Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben lediglich auf die Wohnnutzung und mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungen beschränkt. Auch sind keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten, da trotz der unmittelbaren Nähe zur B 268 aufgrund der Lärmschutzwand davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsschutzwerte eingehalten werden können.

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 eine verträgliche Erweiterung des Ortes kann den Wohnabsichten ortsansässiger Bürger entsprochen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Realisierung der Planung können bisher vollständig unversiegelte Flächen aus dem Außenbereich versiegelt werden. Zwar wird der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung eines Baufensters eingeschränkt, dennoch ist dies geringfügig mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Naturgüter Wasser und Boden, verbunden. Insgesamt sind aber die Auswirkungen als sehr gering einzustufen.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Ergänzungssatzung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Ergänzungssatzung führt zu einer ortsteilverträglichen Arrondierung
- Die Planrealisierung ist mit keinen weiteren Erschließungskosten verbunden
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind sehr gering

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente gegen die Verwirklichung der Ergänzungssatzung bekannt

7.3 Fazit

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Heusweiler zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Engelsheck“ zu verwirklichen.

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister