

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Heusweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“

Beschlussvorlage zur Abwägung

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur parallelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Heusweiler

Stand: **24.08.2020**

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3
ABS. 2 BAUGB**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 17.07.2020 statt. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurden zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ vorgebracht, zu der hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:

A WOLFGANG & CHRISTINE LOXAT

Großwaldstraße 12
66265 Heusweiler

Schreiben vom 15.07.2020

„wie in unserem persönlichen Gespräch besprochen, senden wir hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“.

Im Jahr 2018 wurde das erste Bauvorhaben von Herrn Christoph Gleser in der Großwaldstraße mit der Hausnummer 11 fertiggestellt. Diese viergeschossige Wohnanlage verfügt über 10 Wohnungen.

Die Parksituation rund um dieses Anwesen stellt sich seit dem Einzug der ersten Bewohner im Dezember 2018 als sehr unbefriedigend dar. Pro Wohnung sollten 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bis heute sind insgesamt nur 13 Stellplätze ersichtlich, davon 8 Stellplätze ausgewiesen straßenseitig und 5 Stellplätze undefiniert am Hang, wodurch es immer wieder zu Engstellen, zugeparkten Ein- und Ausfahrten, Zuparken des Gehweges und auch zu kleineren Beschädigungen an geparkten Fahrzeugen im Straßenbereich kommt, da ein fließender Verkehr in diesem Bereich teilweise schier unmöglich ist. Die Großwaldstraße weist im Bereich dieses Anwesens eine Breite von nur 6 m auf. Hier kann daher nicht damit

Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler

Das bestehende Wohngebäude Großwaldstraße 11 ist als Wohnanlage mit 10 Wohnungen und zugehörigen 10 Stellplätzen genehmigt. Die bisher gebauten 13 Stellplätze gehen also über das laut Genehmigung Erforderliche hinaus. Aktuell haben alle Mieter zusammen 12 Fahrzeuge, es gibt 4 Mieter mit 2 Fahrzeugen, 4 Mieter mit einem Fahrzeug und 2 Mieter ohne Fahrzeug.

Die problematische Parkraumsituation wird damit nicht allein durch die Bewohner der Großwaldstraße 11 verursacht, da diese auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze vorfinden. Allerdings wurde das nun bebaute Grundstück Großwaldstraße 11 vorher auch durch die umliegenden Anwohner zum Parken genutzt. Nach Wegfall dieser Parkplätze sind diese nun teilweise in den Straßenraum ausgewichen.

geplant werden, dass Fahrzeuge von Anwohnern im Verkehrsbereich geparkt werden können. Laut vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für die weiteren geplanten Wohneinheiten 2 Stellplätze pro Wohnung geplant. Es sind insgesamt 5 Wohneinheiten mit jeweils 6 Wohnungen geplant. Somit müssten 60 zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind allerdings nur 4 Wohneinheiten mit 33 Stellplätzen ersichtlich. Zudem fallen durch das Bauvorhaben von dem bestehenden Wohnkomplex noch 2 - 3 Stellplätze weg, so dass die Parksituation noch schlechter werden wird.

Eine viel zu enge Zu- und Abfahrtsstraße zu dem geplanten Wohnpark soll sehr grenznah zu dem Anwesen Hausnummer 13 entstehen. Diese werden bis zu 60 Fahrzeuge mehrmals täglich passieren, wodurch es sehr wohl zu einem hohen Verkehrsaufkommen kommen wird. Da in diesem Bereich zudem auch der Schulweg zu der örtlichen Grundschule verläuft, sehen wir dem ganzen sehr kritisch entgegen.

Ein weiterer Punkt ist der Ablauf des Oberflächenwassers. Der Wohnpark soll auf einem Grundstück mit Hanglage errichtet werden.

Im rückwärtigen Bereich der Großwaldstraße 11 sind nun max. 4 Wohngebäude mit höchstens 6 Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Aufgrund der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze, d.h. bis zu 48 Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist richtig, dass im bisherigen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur 33 Stellplätze ersichtlich sind. Ein Stellplatznachweis ist auf Bebauungsplan-Ebene auch nicht erforderlich, sondern muss erst im Rahmen der Baugenehmigung nach § 47 LBO nachgewiesen werden. Zur Klarstellung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan aber so angepasst, dass die erforderlichen Stellplätze gänzlich ersichtlich sind.

Die Gemeinde Heusweiler geht aber davon aus, dass aufgrund der günstigen Lage zum Saarbahnhaltepunkt und der Konzeption der Wohnungen nicht alle Stellplätze tatsächlich benötigt werden. Dies belegen auch die Zahlen aus dem Gebäude Großwaldstraße 11, in dem derzeit nur 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht werden.

Die Zufahrtstraße zu den rückwärtigen Grundstücken ist zwar recht schmal, für die Aufnahme des geringen Ziel- und Quellverkehrs bei 24 Wohneinheiten mit der im Durchführungsvertrag festgehaltenen Breite von mind. 5 m auf 10 m Länge aber ausreichend. Zudem trägt der schmale Straßenquerschnitt zu geringen Fahrgeschwindigkeiten und damit eher zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Das Unwetter von 2018 war ein Extremwetterereignis mit außergewöhnlich starkem Niederschlag, der nicht vom Boden

<p><i>Schon während der Bauphase des bereits bestehenden Wohnkomplexes kam es während eines Unwetters im Juni 2018 zu einem extremen Hochwasser in diesem Bereich der Großwaldstraße, da das Oberflächenwasser nicht mehr absickern konnte. Zahlreiche Gärten und Keller standen unter Wasser. Mit dem Bau des geplanten Wohnparks wird noch viel mehr Oberflächenwasser entstehen, welches nicht mehr absickern kann. Als Bewohner der Großwaldstraße 12, direkt gegenüber dem geplanten Wohnpark, wären wir direkt von den Wassermengen betroffen und sehen dem Bauvorhaben im Hinblick auf unser Eigentum sehr ängstlich entgegen.</i></p>	<p>aufgenommen werden konnte und das gesamte Kanalnetz überlastete. Hinzu kam, dass bedingt durch die Baumaßnahme Teile der Hanglage noch vegetationsfrei waren, so dass die Niederschlagswasser ohne Bremswirkung der Vegetation noch schneller abfloss.</p> <p>Für die Neubauten wurde daher eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit der ZKE Heusweiler abgestimmt. Die Neubauten sollen daher in einem modifizierten Mischsystem entwässern. Da eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.</p> <p>Hierzu wurde ein entsprechender rechnerischer Nachweis des Rückhaltevolumens erbracht und mit dem ZKE Heusweiler abgestimmt. Dieser sieht wie folgt aus:</p> <p>Gemäß den Vorgaben der ZKE Heusweiler ist ein Drosselabfluss von 10 l/s sowie eine Überschreitungshäufigkeit von $T_n = 20$ Jahre anzusetzen.</p> <p>Die Wege- und Parkflächen sollen mit einem Kiesbelag oder ggf. auch mit Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Straßenflächen werden entweder asphaltiert oder gepflastert. Aus Sicherheitsgründen wird in beiden Fällen der höhere Abflussbeiwert, also ein fester Kiesbelag für die Wege- und Parkflächen sowie Asphalt für die Straßenflächen zum Ansatz gebracht. Bei einer abflusswirksamen Fläche von 0,175 ha ergibt sich nach dem einfachen Verfahren nach DWA-A117 bei einer 20-jährlichen Dauerstufe ein Volumen von 46 m³.</p> <p>Es ist geplant, den Regenrückhalteraum im Süden der neuen Zufahrtsstraße als unterirdischen Staukanal herzustellen. Die Abflussdrosselung erfolgt gemäß den Vorga-</p>
---	--

	<p>ben in einem Drosselschacht über ein unterwassergesteuertes Drosselorgan (z.B. Wirbeldrossel, Waage- oder Strahldrossel).</p> <p>Ohne die geplante Bebauung besteht nach wie vor das gleiche Gefahrenpotential, da sich seit dem Unwetterereignis in Bezug auf das vorhandene Gelände der Sachverhalt nicht geändert hat – eine Hanglage, die bei gesättigtem Boden und erheblichen Wassermassen den Abfluss des Wassers bachartig kanalisiert. Die neue Bebauung und der geplante Staukanal als Regenrückhaltung werden nach Fertigstellung daher zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation beitragen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Gemeinderat Heusweiler beschließt die Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes derart, dass auf diesem alle maximal erforderlichen 48 Stellplätze ersichtlich sind.</p>
<p>B BIRGIT LICHT Großwaldstraße 14 66265 Heusweiler</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2020</u></p> <p><i>„als zukünftige Nachbarin des geplanten Wohnparks Großwaldstraße bin ich in Sorge aufgrund der entstehenden Verkehrssituation sowie Parksituation in unserer jetzt schon stark befahrenen Großwaldstraße.</i></p> <p><i>Mit dem bereits vorhandenen Neubau Großwaldstraße 11 zeigt es sich, dass es nicht genug Parkplätze am Haus gibt. Die Besucher der Bewohner parken auf der gegenüberliegenden Straßenseite und blockieren oft hier die Einfahrten. Es kommt durch hohes Verkehrsaufkommen in der Straße zu gefährlichen Situationen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Das bestehende Wohngebäude Großwaldstraße 11 ist als Wohnanlage mit 10 Wohnungen und zugehörigen 10 Stellplätzen genehmigt. Die bisher gebauten 13 Stellplätze gehen also über das laut Genehmigung Erforderliche hinaus. Aktuell haben alle Mieter zusammen 12 Fahrzeuge, es gibt 4 Mieter mit 2 Fahrzeugen, 4 Mieter mit einem Fahrzeug und 2 Mieter ohne Fahrzeug.</p>

<p><i>Es ist schon oft vorgekommen, dass der Fahrdienst, der meinen schwerstmehrfachbehinderten Sohn abholen und bringen soll, sich über diese Zustände massiv beschwert hat.</i></p> <p><i>Ich habe einen behindertengerechten Aufgang an die Haustür bauen lassen, damit es ohne große Kraftanstrengung für uns möglich ist, meinen Sohn dort in ein Fahrzeug zu verladen.</i></p> <p><i>Leider nehmen viele Verkehrsteilnehmer keine Rücksicht und sind sichtlich genervt, wenn sie ein bis zwei Minuten warten müssen, weil sie wegen Gegenverkehr nicht überholen können.</i></p> <p><i>Es kam so auch schon zu gefährlichen Überholmanövern, wobei alle Beteiligten einer unnötigen Gefahr ausgesetzt waren und auch weiterhin sind.</i></p> <p><i>Aufgrund dieser Erfahrungen sehe ich der Erweiterung des Wohnparks auf weitere 24 Wohneinheiten mit Besorgnis entgegen. Allein, dass die Zufahrt ausschließlich über die Großwaldstraße gegenüber meinem Haus erfolgen soll, macht mir größte Sorge.</i></p> <p><i>Auch wenn pro Wohneinheit zwei Parkplätze vorgesehen sind, finde ich die zukünftig zu erwartende Verkehrssituation über die Einfahrt schwierig.“</i></p>	<p>Die problematische Parkraumsituation wird damit nicht allein durch die Bewohner der Großwaldstraße 11 verursacht, da diese auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze vorfinden. Allerdings wurde das nun bebaute Grundstück Großwaldstraße 11 vorher auch durch die umliegenden Anwohner zum Parken genutzt. Nach Wegfall dieser Parkplätze sind diese nun teilweise in den Straßenraum ausgewichen.</p> <p>Die Zufahrtstraße zu den rückwärtigen Grundstücken ist zwar recht schmal, für die Aufnahme des geringen Ziel- und Quellverkehrs bei 24 Wohneinheiten mit der im Durchführungsvertrag festgehaltenen Breite von mind. 5 m auf 10 m Länge aber ausreichend. Zudem trägt der schmale Straßenquerschnitt zu geringen Fahrgeschwindigkeiten und damit eher zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.</p>
<p>C PIA UND FRANZ-JOSEF KRAß Großwaldstraße 9b 66265 Heusweiler</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2020</u></p> <p><i>„der Bauherr hat für die Bewohner des bereits gebauten Gebäude Großwaldstraße 11 für alle Wohneinheiten je 1,5 Parkplätze geplant und vorgesehen.</i></p> <p><i>Die meisten Mieteinheiten besitzen 2 Autos. Somit ist nicht für jedes Auto ein Parkplatz vorhanden. Bei Besuchern dieser Vermieter,</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Das bestehende Wohngebäude Großwaldstraße 11 ist als Wohnanlage mit 10 Wohnungen und zugehörigen 10 Stellplätzen genehmigt. Die bisher gebauten 13 Stellplätze gehen also über das laut Genehmigung Erforderliche hinaus. Aktuell haben alle Mieter zusammen 12 Fahrzeuge, es gibt 4 Mieter mit 2 Fahrzeugen, 4 Mieter</p>

die mit dem Auto kommen, ist die Parksituation in der Großwaldstraße zeitweise katastrophal.

Wir sind Bewohner des Hauses Großwaldstraße 9. Wenn Autos (ob Mieter, Besucher, Versicherungsvertreter usw.) an der Mauer unseres Grundstückes parken und wir aus unserer Ausfahrt möchten, ist dies mit hohen Risiken verbunden.

Beim Rechtsabbiegen sind wir durch die parkenden Autos gezwungen mit unserem Auto auf die Gegenfahrbahn zu fahren. Da unmittelbar nach unserer Ausfahrt eine Kurve ist, kommt es vor, dass sowohl ein entgegenkommendes Auto uns und wir dieses recht spät erkennen. Dies führte bereits zu mehreren gefährlichen Situationen, die ohne eine Vollbremsung zum Unfall geführt hätten.

Wenn der Wohnpark gebaut wird und diese Parkplatzsituation immer noch vorhanden ist, sind wir der Auffassung, dass durch das vermehrte Verkehrsaufkommen und auch Parkaufkommen die Situation sich weiter verschärft.

Wir bitten Sie, beim Planen des Wohnparks genügend Parkplätze vorzusehen, dass ein Parken in der Großwaldstraße nicht nötig ist. Es sollten sowohl für jede Mietwohnung des bereits vorhandenen Gebäudes 2 Parkplätze sowie für eventuelle Besucher für ausreichende Parkplätze gesorgt sein.

Wir geben zu bedenken, dass der Gehweg zur Grundschule führt. Die Schulkinder müssen an halb auf dem Gehweg parkenden Autos vorbeilaufen. Mit dem Fahrrad zur Schule zu fahren, ist sehr gefährlich, da die Kinder auf die Straße ausweichen müssen. An den parkenden Autos kommen sie nämlich nicht vorbei.“

mit einem Fahrzeug und 2 Mieter ohne Fahrzeug.

Die problematische Parkraumsituation wird damit nicht allein durch die Bewohner der Großwaldstraße 11 verursacht, da diese auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze vorfinden. Allerdings wurde das nun bebaute Grundstück Großwaldstraße 11 vorher auch durch die umliegenden Anwohner zum Parken genutzt. Nach Wegfall dieser Parkplätze sind diese nun teilweise in den Straßenraum ausgewichen.

Im rückwärtigen Bereich der Großwaldstraße 11 sind nun max. 4 Wohngebäude mit höchstens 6 Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Aufgrund der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze, d.h. bis zu 48 Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Stellplatznachweis ist auf Bebauungsplan-Ebene auch nicht erforderlich, sondern muss erst im Rahmen der Baugenehmigung nach § 47 LBO nachgewiesen werden.

Die Gemeinde Heusweiler geht aber davon aus, dass aufgrund der günstigen Lage zum Saarbahnhaltepunkt und der Konzeption der Wohnungen nicht alle Stellplätze tatsächlich benötigt werden. Dies belegen auch die Zahlen aus dem Gebäude Großwaldstraße 11, in dem derzeit nur 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht werden.

D MARIA UND JÜRGEN WITTKOWSKI

Großwaldstraße 9
66265 Heusweiler

Schreiben vom 16.07.2020

„als direkt betroffene Nachbarn (Miteigentum an dem Grundstück Flur 5, Nr. 81/1 und 78/5) möchten wir hiermit öffentlich unser Veto gegen das oben geplante Bauvorhaben einlegen.

Begründung 1: Parksituation

Zusätzlich zu der momentan bestehenden katastrophalen Parksituation vor unserem Haus in der Großwaldstr. 9 sehen wir weitere gravierende Einschränkungen, wenn 5 Wohnhäusern mit 30 Wohneinheiten hinter dem bereits bestehenden Haus Großwaldstr. Nr. 11 neu gebaut werden.

Eine Verschärfung der prekären Parksituation ist für uns untragbar und deshalb widersprechen wir hiermit.

Die bereits vorhandenen Parkplätze für die 10 Wohneinheiten in Haus Nr. 11 reichen bei weitem nicht aus. Fast jede Mietpartei hat 2 Autos und bekommt auch noch Besuch. Somit kann ein Teil der Mieter von Haus Nr. 11 wohl nur noch auf Bürgersteig und Straße parken. Dies wird unserer Meinung nach bei den neu geplanten 5 Wohnhäusern nicht anders sein.

Außerdem befürchten wir, dass die Zufahrt von der Großwaldstraße zur neuen Baustelle (zwischen bestehendem Haus Nr. 11 und Haus Nr. 13) nicht breit genug sein wird. Übergroße bzw. überbreite Baustellenfahrzeuge hätten somit keine Chance auf die Baustelle zu gelangen. Unsere Angst ist, dass diese Fahrzeuge dann einfach über unser Grundstück fahren, zumal dies ohne unsere Zustimmung bereits beim Bau des Hauses Nr. 11 geschehen ist.

Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler

Das bestehende Wohngebäude Großwaldstraße 11 ist als Wohnanlage mit 10 Wohnungen und zugehörigen 10 Stellplätzen genehmigt. Die bisher gebauten 13 Stellplätze gehen also über das laut Genehmigung Erforderliche hinaus. Aktuell haben alle Mieter zusammen 12 Fahrzeuge, es gibt 4 Mieter mit 2 Fahrzeugen, 4 Mieter mit einem Fahrzeug und 2 Mieter ohne Fahrzeug.

Die problematische Parkraumsituation wird damit nicht allein durch die Bewohner der Großwaldstraße 11 verursacht, da diese auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze vorfinden. Allerdings wurde das nun bebaute Grundstück Großwaldstraße 11 vorher auch durch die umliegenden Anwohner zum Parken genutzt. Nach Wegfall dieser Parkplätze sind diese nun teilweise in den Straßenraum ausgewichen.

Die Zufahrtstraße zu den rückwärtigen Grundstücken ist zwar recht schmal, für die Aufnahme des geringen Ziel- und Quellverkehrs bei 24 Wohneinheiten mit der im Durchführungsvertrag festgehaltenen Breite von mind. 5 m auf 10 m Länge aber ausreichend. Zudem trägt der schmale Straßenquerschnitt zu geringen Fahrgeschwindigkeiten und damit eher zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Falls gewünscht, können wir Ihnen gerne Bilder hiervon zukommen lassen.

Bereits jetzt ist es für uns ein großes Risiko, wenn wir ohne Gefahr mit dem Auto von unserem Grundstück nach rechts in Richtung Ortsmitte Eiweiler fahren wollen. Wir müssen dann zuerst einmal auf die Gegenfahrbahn und dann erst, nachdem wir die ganzen parkenden Autos (die entlang unseres Grundstücks stehen) überholt bzw. umfahren haben, können wir rechts vorschriftsmäßig unsere Fahrt fortsetzen.

Vor den Häusern Großwaldstr. 9 und 13 sowie 10 b, 12 und 14 wird oftmals ohne Rücksicht rechts und links geparkt. Hier gibt es dann kein Durchkommen mit Rollstuhl, Kinderwagen oder Kinderfahrrad. Auch werden die Schulkinder der Grundschule, die hier entlang gehen müssen, behindert. Manchmal verhindern sogar die „wild parkenden“ Autos die Müllentsorgung und das Abholen der gelben Säcke.

All diese Einschränkungen bzw. Behinderungen werden unser Meinung nach noch verstärkt, falls das Bauvorhaben genehmigt werden sollte. Wo sollen dann während der Bauzeit die ganzen PKW's, Zulieferer, Baustellfahrzeuge, Bagger etc. hin?

Auch wenn für die geplanten 30 Wohneinheiten mindestens je 2 Garagen / überdachte Stellplätze / Carports vorgeschrieben wurde, ist dies unserer Meinung nach zu wenig, da noch die Besucherfahrzeuge hinzukommen. Die Vorstellung, dass hier täglich mindestens 60 Autos rein und rausfahren werden, bereitet uns große Sorgen. Wir denken hier auch an Lärmbelästigung und Umweltverschmutzung.

Das Problem „Parkplatz“ wird daher auch durch die Neubauten nach wie vor bestehen bzw. sich nicht ändern.

Im rückwärtigen Bereich der Großwaldstraße 11 sind nun max. 4 Wohngebäude mit höchstens 6 Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Aufgrund der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze, d.h. bis zu 48 Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Stellplatznachweis ist auf Bebauungsplan-Ebene auch nicht erforderlich, sondern muss erst im Rahmen der Baugenehmigung nach § 47 LBO nachgewiesen werden.

Die Gemeinde Heusweiler geht aber davon aus, dass aufgrund der günstigen Lage zum Saarbahnhof und der Konzeption

Begründung 2: Umwelt / Bodenerosion

Während der gesamten Rohbauphase besteht für unsere Umwelt eine große Gefahr durch Bodenerosion.

Auch kann die öffentliche Sicherheit beeinträchtigt werden, da das geplante Wohngebiet an einem Hang liegt. Falls es dann während der Bauphase zu einem Starkregen kommt, wird ein großer Teil des Bauaushubs weggespült. Der ganze Schlamm vom aufgeweichten Bauaushub läuft dann über unser Grundstück bis auf die Straße, so dass wir tagelang mit dem ganzen Matsch auf der Ein- / Ausfahrt und im Keller zu kämpfen haben. So geschehen (wir erinnern uns nur ungerne) Anfang Juni 2018 und am 26.06.2020. Bilder hierzu können wir auf Wunsch gerne nachreichen.

Wir denken, dass auch die Gemeinde hier kein Interesse dran hat, wieder Straße und Bürgersteige zu reinigen.

der Wohnungen nicht alle Stellplätze tatsächlich benötigt werden. Dies belegen auch die Zahlen aus dem Gebäude Großwaldstraße 11, in dem derzeit nur 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit erreicht werden.

Die Zufahrtstraße zu den rückwärtigen Grundstücken ist zwar recht schmal, für die Aufnahme des geringen Ziel- und Quellverkehrs bei 24 Wohneinheiten mit der im Durchführungsvertrag festgehaltenen Breite von mind. 5 m auf 10 m Länge aber ausreichend. Zudem trägt der schmale Straßenquerschnitt zu geringen Fahrgeschwindigkeiten und damit eher zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Das Unwetter von 2018 war ein Extremwetterereignis mit außergewöhnlich starkem Niederschlag, der nicht vom Boden aufgenommen werden konnte und das gesamte Kanalnetz überlastete. Hinzu kam, dass bedingt durch die Baumaßnahme Teile der Hanglage noch vegetationsfrei waren, so dass die Niederschlagswasser ohne Bremswirkung der Vegetation noch schneller abfloss.

Für die Neubauten wurde daher eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit der ZKE Heusweiler abgestimmt. Die Neubauten sollen daher in einem modifizierten Mischsystem entwässern. Da eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Hierzu wurde ein entsprechender rechnerischer Nachweis des Rückhaltevolumens erbracht und mit dem ZKE Heusweiler abgestimmt. Dieser sieht wie folgt aus:

Gemäß den Vorgaben der ZKE Heusweiler ist ein Drosselabfluss von 10 l/s sowie eine Überschreitungshäufigkeit von $T_n = 20$ Jahre anzusetzen.

<p>Begründung 3: Umwelt / Artenschutz für Flora und Fauna</p> <p><i>Wir befürchten, dass alle Bäume und Sträucher abgeholzt werden, die auf dem zu bebauenden Grundstück an der Grundstücksgrenze im Nordwesten zur Lebacher Straße hin stehen.</i></p> <p><i>Wie bei jeden neuen Bauprojekt muss der Bauherr 3 Meter von der Grundstücksgrenze weg bleiben. Direkt an der Grundstücksgrenze im Nordwesten zur Lebacher Straße hin stehen jedoch viele sehr alte Bäume (u.a. Eichen)</i></p>	<p>Die Wege- und Parkflächen sollen mit einem Kiesbelag oder ggf. auch mit Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Straßenflächen werden entweder asphaltiert oder gepflastert. Aus Sicherheitsgründen wird in beiden Fällen der höhere Abflussbeiwert, also ein fester Kiesbelag für die Wege- und Parkflächen sowie Asphalt für die Straßenflächen zum Ansatz gebracht. Bei einer abflusswirksamen Fläche von 0,175 ha ergibt sich nach dem einfachen Verfahren nach DWA-A117 bei einer 20-jährlichen Dauerstufe ein Volumen von 46 m³.</p> <p>Es ist geplant, den Regenrückhalteraum im Süden der neuen Zufahrtsstraße als unterirdischen Staukanal herzustellen. Die Abflussdrosselung erfolgt gemäß den Vorgaben in einem Drosselschacht über ein unterwassergesteuertes Drosselorgan (z.B. Wirbeldrossel, Waage- oder Strahldrossel).</p> <p>Ohne die geplante Bebauung besteht nach wie vor das gleiche Gefahrenpotential, da sich seit dem Unwetterereignis in Bezug auf das vorhandene Gelände der Sachverhalt nicht geändert hat – eine Hanglage, die bei gesättigtem Boden und erheblichen Wassermassen den Abfluss des Wassers bachartig kanalisiert. Die neue Bebauung und der geplante Staukanal als Regenrückhaltung werden nach Fertigstellung daher zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation beitragen.</p> <p>Das Baufenster des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hält zu der Grundstücksgrenze im Nordwesten einen Abstand von 5,0 m. Die geplanten Wohngebäude greifen nach den Planungen des Vorhaben-</p>
---	---

und Hecken, die nicht nur unseren Vögeln (u.a. Grünsprecht und Nachtigall), sondern auch anderen Tieren (u.a. Igel, Blindschleiche, Ringelnatter) eine Brut- und Unterschlupfmöglichkeit bieten.

Die Vorgabe für den Bauherr, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch mit Hochstämmen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen ist, täuscht nicht darüber hinweg, dass durch das Fällen von Altbestand ein Teil unserer Umwelt zerstört wird. Dies darf und kann nicht hingenommen werden. Ob jedoch Vögel und anderes Getier in den neu gepflanzten Bäumen und Sträuchern je eine neue Heimat finden werden, ist fraglich, da diese in der Zeit zwischen Rodung und Neuanpflanzung wohl abgewandert sein dürften.

Begründung 4: Attraktivität

Wir sind keinesfalls der Meinung, dass hier unbedingt neuer Wohnraum geschaffen werden muss. Es ist nicht sicher bzw. fraglich,

- *ob der Ort an Attraktivität gewinnen wird.*
- *ob in die neuen Wohnungen Familien mit Kindergarten- und Schulkindern einziehen werden.*
- *ob sich die neuen Bürger dann in Vereinen und Verbänden engagieren werden.*
- *ob die neuen Bürger überhaupt die Saarbahn benutzen werden.*
- *ob Investoren und Dienstleister jeweils wieder ihre Waren in Eiweiler anbieten werden.*

Am Beispiel des Hauses Nr. 11 zeigt sich, dass bisher nur an berufstätige Leute ohne Kinder, die jedoch mit Auto zur Arbeit und außerhalb zum Einkaufen fahren, und an ältere Menschen, die mehr oder weniger nicht mehr ihre Wohnung verlassen können, vermietet wurde.

Fazit: Um Eiweiler attraktiv zu machen, braucht es keinen neuen Wohnraum.

und Erschließungsplanes voraussichtlich nicht in den alten Eichenbestand ein. Sollte für das nordöstlichste der Gebäude, welches am dichtesten an den Gehölzbestand heranrückt, doch die Beseitigung von Bäumen erforderlich werden, geschieht dies in Einklang mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Hierzu wird auch ein entsprechender Hinweis in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

In der Gemeinde Heusweiler und insbesondere auch im Ortsteil Eiweiler mit der durch die Stadtbahn hervorragenden ÖPNV-Anschluss an die Landeshauptstadt Saarbrücken besteht seit Jahren eine hohe Wohnungsnachfrage. Allein dies belegt die Attraktivität von Eiweiler. Die geplanten Wohnungen sind so konzipiert, dass unterschiedliche Bevölkerungsschichten (junge Einzelpersonen und Paare, Familien und ältere Mitbürger) hier einen passenden Wohnraum finden können. Inwieweit die neuen Mitbürger sich am dörflichen Leben in der Gemeinde beteiligen werden und ob diese die Stadtbahn auch tatsächlich nutzen werden, liegt nicht in der Hand von Gemeinde und Investor.

Erfahrungsgemäß engagiert sich aber immer ein Teil der Bewohner auch im dörflichen Leben und trägt durch Nutzung der örtlichen Infrastruktur zur Attraktivität des Ortes Eiweiler bei.

<p><i>Vielmehr sollten neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was für die gesamte Gemeinde wegen der Gewerbesteuer attraktiv wäre.</i></p> <p><i>Mit der Bitte unsere Einwände anzuerkennen und zu respektieren verbleiben wir“</i></p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Gemeinderat Heusweiler beschließt die Aufnahme folgenden Hinweises in Plan und Begründung:</p> <p>Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel</p> <p><i>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand) sind alle Baumfällungen zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.</i></p> <p><i>Aus Gründen des Fledermausschutzes hat das Fällen älterer Gehölze mit geeigneten Strukturen wie Höhlungen oder abgeplatzter Rinde deshalb ausschließlich innerhalb der Wintermonate mit Frost (Januar bis Ende Februar) zu erfolgen. Hecken, Gebüsche, Bäume bis Stammdurchmesser ca. 40 cm können ansonsten in der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar beseitigt werden.</i></p> <p><i>Das Entfernen der Gehölze im Plangebiet ist durch eine qualifizierte ökologische Baubetreuung zu überwachen.</i></p>
<p>E LAURA SIEVERS Großwaldstraße 13 66265 Heusweiler</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2020</u></p> <p><i>„Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Großbauvorhaben (5 Häuser + 30 Wohnungen) direkt neben/ hinter meinem Haus.</i></p> <p><i>Die Einfahrt bei dem bestehenden Haus ist so eng (keine Straße vorhanden), die Parkplätze sind jetzt schon zu wenig bei dem bestehenden Haus.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Die Zufahrtstraße zu den rückwärtigen Grundstücken ist zwar recht schmal, für die Aufnahme des geringen Ziel- und Quellverkehrs bei 24 Wohneinheiten mit der im Durchführungsvertrag festgehaltenen Breite von mind. 5 m auf 10 m Länge aber ausreichend. Zudem trägt der schmale Straßenquerschnitt zu geringen</p>

<p><i>Außerdem war die Fläche (Garten) hinten eben, was jetzt zu einem Hügel aufgetürmt wurde. Bei Unwetter oder Starkregen läuft jetzt das Wasser in meinen Keller und in die Küche zudem wächst ständig das Unkraut (Dornenhecken) über und durch meinen Gartenzaun. Es wurde dem Vorbesitzer versprochen, dass der Hügel wieder abgebaut wird,</i></p>	<p>Fahrgeschwindigkeiten und damit eher zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.</p> <p>Das bestehende Wohngebäude Großwaldstraße 11 ist als Wohnanlage mit 10 Wohnungen und zugehörigen 10 Stellplätzen genehmigt. Die bisher gebauten 13 Stellplätze gehen also über das laut Genehmigung Erforderliche hinaus. Aktuell haben alle Mieter zusammen 12 Fahrzeuge, es gibt 4 Mieter mit 2 Fahrzeugen, 4 Mieter mit einem Fahrzeug und 2 Mieter ohne Fahrzeug.</p> <p>Die problematische Parkraumsituation wird damit nicht allein durch die Bewohner der Großwaldstraße 11 verursacht, da diese auf dem Grundstück ausreichend Parkplätze vorfinden. Allerdings wurde das nun bebaute Grundstück Großwaldstraße 11 vorher auch durch die umliegenden Anwohner zum Parken genutzt. Nach Wegfall dieser Parkplätze sind diese nun teilweise in den Straßenraum ausgewichen.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich der Großwaldstraße 11 sind nun max. 4 Wohngebäude mit höchstens 6 Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Aufgrund der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze, d.h. bis zu 48 Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Stellplatznachweis ist auf Bebauungsplan-Ebene auch nicht erforderlich, sondern muss erst im Rahmen der Baugenehmigung nach § 47 LBO nachgewiesen werden.</p> <p>Das Unwetter von 2018 war ein Extremwetterereignis mit außergewöhnlich starkem Niederschlag, der nicht vom Boden aufgenommen werden konnte und das gesamte Kanalnetz überlastete. Hinzu kam, dass bedingt durch die Baumaßnahme Teile der Hanglage noch vegetationsfrei waren, so dass die Niederschlagswasser ohne Bremswirkung der Vegetation noch</p>
---	--

was bisher noch nicht geschehen ist. Des Weiteren sind die Mülltonnen an meinem Haus direkt oberhalb meines Fensters, wobei der Müll immer dorthin geschmissen wird.

Daher erhebe ich Einspruch gegen das Bauvorhaben.“

schneller abfluss. Für die Neubauten wurde daher eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit der ZKE Heusweiler abgestimmt. Die Neubauten sollen daher in einem modifizierten Mischsystem entwässern. Da eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Hierzu wurde ein entsprechender rechnerischer Nachweis des Rückhaltevolumens erbracht und mit dem ZKE Heusweiler abgestimmt. Dieser sieht wie folgt aus:

Gemäß den Vorgaben der ZKE Heusweiler ist ein Drosselabfluss von 10 l/s sowie eine Überschreitungshäufigkeit von $T_n = 20$ Jahre anzusetzen.

Die Wege- und Parkflächen sollen mit einem Kiesbelag oder ggf. auch mit Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Straßenflächen werden entweder asphaltiert oder gepflastert. Aus Sicherheitsgründen wird in beiden Fällen der höhere Abflussbeiwert, also ein fester Kiesbelag für die Wege- und Parkflächen sowie Asphalt für die Straßenflächen zum Ansatz gebracht. Bei einer abflusswirksamen Fläche von 0,175 ha ergibt sich nach dem einfachen Verfahren nach DWA-A117 bei einer 20-jährlichen Dauerstufe ein Volumen von 46 m³.

Es ist geplant, den Regenrückhalteraum im Süden der neuen Zufahrtsstraße als unterirdischen Staukanal herzustellen. Die Abflussdrosselung erfolgt gemäß den Vorgaben in einem Drosselschacht über ein unterwassergesteuertes Drosselorgan (z.B. Wirbeldrossel, Waage- oder Strahldrossel).

Ohne die geplante Bebauung besteht nach wie vor das gleiche Gefahrenpotential, da sich seit dem Unwetterereignis in Bezug

	<p>auf das vorhandene Gelände der Sachverhalt nicht geändert hat – eine Hanglage, die bei gesättigtem Boden und erheblichen Wassermassen den Abfluss des Wassers bachartig kanalisiert. Die neue Bebauung und der geplante Staukanal als Regenrückhaltung werden nach Fertigstellung daher zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation beitragen.</p>
<p>PARALLELE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB</p> <p>Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.06.2020 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurden zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>	
<p>11 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH NL SÜDWEST, PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 17.06.2020</u></p> <p><i>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementspre-</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Die Hinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen allerdings die zukünftige Erschließung des Gebietes und nicht die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit sind sie für die planerischen Belange des Bebauungsplanes nicht von Relevanz.</p>

chend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*

<ul style="list-style-type: none"> - <i>der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</i> - <i>eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</i> - <i>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</i> - <i>die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.</i> <p><i>Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.</i></p>	
<p>15 ENERGIS NETZGESELLSCHAFT MBH Heinrich-Böcking-Straße 10 - 14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 17.06.2020</u></p> <p><i>„im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nachfolgende Versorgungseinrichtungen in unserem Verantwortungsbereich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Niederspannungsfreileitung mit Holzmast</i> - <i>Strom-Netzanschluss</i> - <i>Erdgasnetzanschluss</i> 	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Bei den genannten Strom- und Gasleitungen im Plangebiet handelt es sich in erster Linie um die Hausanschlussleitungen des bestehenden Wohngebäudes Großwaldstraße 11. Eine Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>

Die Situation ist im beigegeführten Plan vereinfacht dargestellt.

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich unserer Anlagen im Vorfeld mit uns abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an unsere Organisationseinheit B SN ILL, Tel. 0681 4030-2360 oder av-strom@energis-netzgesellschaft.de für Strom- und Telekommunikationsleitungen bzw. an B RN Ost, Tel. 0681 4030 236 1 oder gawa@energis-netzgesellschaft.de wenden.

Entsprechende Einweisungspläne unserer Versorgungsleitungen können über unsere Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern:

leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de

Die elektrische Stromversorgung für die fünf Mehrfamilienwohnhäuser ist über unser bestehendes Niederspannungsfreileitungsnetz nicht möglich. Hier muss ein Niederspannungskabel aus unserer Ortsnetz-Transformatorstation verlegt werden. Der im Baufeld stehende Holzmast ist der örtlichen Gegebenheit anzupassen bzw. kann unter Umständen sogar entfallen.

Maßgeblich für das neue Konzept für die Strom- und Erdgasversorgung ist der gleichzeitige Leistungsbedarf, den der Anschlussnehmer/Bauherr uns über anfrage@energis-netzgesellschaft.de frühzeitig mitteilen möchte. Dies gilt auch für die Herstellung eines Baustromanschlusses.

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Klaus Schreiner gerne zur Verfügung.

Die übrigen Ausführungen der energis-Netzgesellschaft werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen allerdings die zukünftige Erschließung des Gebietes und nicht die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit sind sie für die planerischen Belange des Bebauungsplanes nicht von Relevanz.

**21 LANDESAMT FÜR UMWELT UND
ARBEITSSCHUTZ**

Don-Bosco-Straße 1
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 22.07.2020

„zu der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Natur- und Artenschutz

Naturschutz:

Die Prüfung hat ergeben, dass von dem geplanten Vorhaben keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 ff Bundes naturschutzgesetz (BNatSchG) und § 32 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. m. § 22 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) betroffen sind. Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora Habitat-Richtlinie (21. Mai 1992, 92/43/EWG) werden ebenfalls nicht berührt. Des Weiteren liegen gemäß der Daten zum „Arten- und Biotopschutz im Saarland“ (ABSP) keine Erkenntnisse vor, die auf eine besondere Schutzwürdigkeit des Bereiches hinweisen würden.

Artenschutz:

Im Bereich der Saarbahnhaltestelle „Eiweiler Nord“ ist ein Vorkommen der Mauereidechse bekannt (Kartierung aus 2005, erneute Nachweise 2017). Aufgrund günstiger Habitatbedingungen entlang der Saarbahnstrecke und des südwestexponierten Bahndammes, welcher unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt, ist ein Vorkommen der Art auch hier wahrscheinlich.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen wird das Plangebiet zumindest zeitweise (u.a. durch Freistellen und die Schaffung von Roh-

Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler

Der Anregung des LUA wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

bodenbereichen) geeignete Habitatstrukturen für Reptilien bieten. Um ein Einwandern der Tiere in das Bau Feld und damit ggfs. die Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu verhindern, sind während der kompletten Bauzeit entsprechende Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Wir bitten um Festsetzung folgender Artenschutzmaßnahme (z.B. Reptilienschutzzaun) im Bebauungsplan:

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist zwischen dem Bahndamm und dem Plangebiet vor Baubeginn (Freistellung der Fläche) ein Reptilienzaun von fachkundigem Personal zu errichten und bis zur Beendigung der Baumaßnahmen in seiner Funktion zu kontrollieren und zu erhalten. Der Zaun ist alle 10 Meter mit Überstiegshilfen aus dem Bau Feld hinaus zu versehen. Für eine fachgerechte Durchführung der Artenschutzmaßnahme ist eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen.

Entwässerung

Für die Oberflächenentwässerung sollen die Vorgaben des saarländischen Wassergesetzes berücksichtigt werden. 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 den Aussagen in der beigefügten Begründung wird eine Versickerung des Niederschlagswassers aus geologischen Gründen wahrscheinlich nicht möglich sein. Des Weiteren ist kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches bekannt, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wer-

Die Ausführungen des LUA werden zur Kenntnis genommen.

<p><i>den könnte. Somit steht der Bau eines Regenwasserkanals zu einem Vorfluter in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Einleitung des Wassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation.</i></p> <p><i>Somit ist unseres Erachtens der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 4 SWG erfüllt.</i></p> <p>Bodenschutz</p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt 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 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Boden-schutzbehörde zu informieren.“</i></p>	<p>Altlasten sind der Gemeinde Heusweiler im Plangebiet keine bekannt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Gemeinderat Heusweiler beschließt die Aufnahme folgender Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in den Bebauungsplan</p> <p>Reptilienschutz</p> <p><i>An der östlichen Grenze des Plangebietes ist zwischen dem Bahndamm und dem Plangebiet vor Baubeginn (Freistellung der Fläche) ein Reptilienzaun von fachkundigem Personal zu errichten und bis zur Beendigung der Baumaßnahmen in seiner Funktion zu kontrollieren und zu erhalten. Der Zaun ist alle 10 Meter mit Überstieghilfen aus dem Baufeld hinaus zu versehen. Für eine fachgerechte Durchführung der Artenschutzmaßnahme ist eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen.</i></p>
<p>24 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 03.07.2020</u></p> <p><i>„zu der vorliegenden Planung nicht das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Es wird ein Hinweis in Plan und Begründung aufgenommen.</p>

<p><i>und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).</i></p> <p><i>Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sollte in den textlichen Festsetzungen des Planwerks hingewiesen werden.</i></p> <p><i>Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.“</i></p>	<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler beschließt die Aufnahme folgenden Hinweises in Plan und Begründung:</p> <p><i>„Bodendenkmäler: Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.“</i></p>
<p>31 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB1 Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 20.07.2020</u></p> <p><i>„die Aussagen in Anschreiben sowie in Begründung sind hinsichtlich des gewählten Verfahrens widersprüchlich. So ist im Anschreiben vom Verfahren gemäß § 13b BauGB die Rede, während die Begründung sich auf § 13a BauGB bezieht. Da der Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 28.05.2020 gefasst wurde, Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB nach derzeitigem Stand jedoch nur bis zum 31.12.2019 offiziell eingeleitet werden können, wird davon ausgegangen, dass hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen soll.</i></p> <p><i>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</i></p> <p><i>Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird, wie in der Begründung beschrieben, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.</p>

Während der LEP „Umwelt“ für den in Rede stehenden Bereich keine Zielfestlegungen trifft, sind die Ziele und Grundsätze des LEP „Siedlung“ hinsichtlich der Wohnsiedlungstätigkeit zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Nach den Angaben in der Begründung verfügt der Gemeindeteil Eiweiler über 14 Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die im Hinblick auf die im LEP „Siedlung“ geforderten Siedlungsdichtewerte und den damit anzusetzenden Faktor 1,3 mit ca. 18 Wohnungen gleichzusetzen sind. Gemäß den Angaben in der Begründung sind in Eiweiler auch keine Reserveflächen vorhanden.

Bei einer Einwohnerzahl von 2.248 ergibt sich nach den Bestimmungen des LEP „Siedlung“ ein Bedarf von 51 Wohnungen für die nächsten 15 Jahre. Von diesem Bedarf sind die v.g. 18 Wohnungen in Bebauungsplänen und Satzungen in Abzug zu bringen, so dass dem Gemeindeteil Eiweiler 33 Wohnungen bis zum Jahr 2035 zur Verfügung stehen.

Der Planung von insgesamt max. 30 Wohnungen in 5 Mehrfamilienhäusern im Sinne Ihrer o.a. Vorlage kann unter Berücksichtigung der vorstehenden Aussagen zugestimmt werden.

Allerdings ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, dass die vier nördlich der geschlossenen Baulücke gelegenen Mehrfamilienhäuser nicht wie in der Begründung dargelegt und in der Planzeichnung festgesetzt, maximal 5 Wohnungen umfassen sollen, sondern 6. Damit würde sich die Anzahl der mit der Planung vorbereiteten Wohnungen von 30 auf 34 erhöhen. Es wird um Erläuterung gebeten, welche Angaben korrekt sind, da aus hiesiger Sicht eine Diskrepanz zwischen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zulässig ist, zumal der Bebauungsplan engere Regelungen trifft als der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Plangebiet entstehen neu maximal 4 x 6 Wohneinheiten. Die 10 Wohneinheiten des Gebäudes Großwaldstraße 11 wurden in der Baulücke bereits ohne Bebauungsplan genehmigt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan noch klargestellt.

Die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist korrekt, ebenso die Festsetzung in der Begründung. Nutzungsschablone im Plan und die Festsetzung im Plan sind noch an die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzupassen.

<p><i>Nach Aussagen in der Begründung verfügt der Planbereich derzeit nicht über eine verkehrliche Erschließung. Diese soll durch eine private Zuwegung erfolgen.</i></p> <p><i>Eine entsprechende Festsetzung ist der Planzeichnung nicht zu entnehmen.</i></p> <p><i>Damit reichen aus hiesiger Sicht die Ausführungen in der Begründung nicht aus, den Nachweis einer gesicherten Erschließung der von der Großwaldstraße abgewandten Gebäude zu führen.“</i></p>	<p>Auf eine detaillierte Festsetzung des privaten Erschließungsmaßnahmen im Plan kann nach Auffassung der Gemeinde Heusweiler verzichtet werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird im Durchführungsvertrag geregelt, so dass hierüber der Nachweis einer gesicherten Erschließung geführt werden kann.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Anpassung der Begründung bzgl. der Wohneinheitenbilanz wie oben aufgeführt,• die redaktionelle Richtigstellung der maximal zulässigen Wohneinheiten im Bebauungsplan.
<p>33 MINISTERIUM FÜR UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ OBERSTE FORSTBEHÖRDE Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 15.06.2020</u></p> <p><i>„im Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG.</i></p> <p><i>Insofern sind die Belange der Forstbehörde nur dahingehend betroffen, dass sich Wald nördlich an den Geltungsbereich anschließt.</i></p> <p><i>Die Forstbehörde bewertet das in der Begründung dargestellte Eichengehölz auf Grund seiner Flächengröße als Wald.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Der Anregung der Forstbehörde wird gefolgt und eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Gemeinderat Heusweiler beschließt die Aufnahme folgender Nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan:</p>

<p><i>Ich bitte die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG als „nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Begründung sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</i></p>	<p>Schutzabstand Wald <i>Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 m zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.</i></p> <p><i>Hiervon kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.</i></p>
<p>34 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, ENERGIE UND VERKEHR Franz-Josef-Röder-Straße 17 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 10.07.2020</u></p> <p><i>„zu der o.a. Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr keine Bedenken.</i></p> <p><i>Soweit noch nicht geschehen, bitte ich das Oberbergamt des Saarlandes sowie den Landesbetrieb für Straßenbau im weiteren Verfahren zu beteiligen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Oberbergamt und Landesbetrieb für Straßenbau wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

58 GEMEINDEWERKE HEUSWEILER GMBH

Saarbrücker Straße 28
66265 Heusweiler

Schreiben vom 09.07.2020

„gegen den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Bedenken, weisen aber vorsorglich auf folgendes hin:

Die fünf Mehrfamilienhäuser im Wohnpark Großwaldstraße können über separate Hausanschlüsse ausgehend von der Hauptversorgungsleitung der GWH in der Großwaldstraße mit Trinkwasser versorgt werden.

Aus dem beiliegenden Lageplan ist nicht ersichtlich welche Längen die Hausanschlüsse bis zu den neuen Gebäudekomplexen des Wohnparks aufweisen. Gemäß § 11 AVBWasserV in Verbindung mit Ziffer VII der Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV der GWH in der derzeit gültigen Fassung, ist bei einer Hausanschlussleitung, die eine Länge von 30 Meter überschreitet, an der Grundstücksgrenze ein Wasserzählerschacht zu errichten. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten und einzuhalten.

Die Standorte und die jeweilige Bauart muss mit der GWH im Vorfeld abgestimmt werden. In diesen Wasserzählerschächten werden die Messeinrichtungen der GWH installiert. Gegebenenfalls können auch mehrere Messeinrichtungen in einen Schacht integriert werden. Die Wasserzählerschächte und die privaten Wasseranschlussleitungen, beginnend ab den Wasserzählerschächten bis in die Gebäude, sind von dem Erschließungsträger auf eigene Kosten herzustellen und gehören nicht zu den Anlagen der GWH. Sie sind Eigentum des Erschließungsträgers, ggf. der späteren Anschlussnehmer, von diesen zu betreiben und liegen in deren Unterhaltungspflicht.

Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler

Die Hinweise der Gemeindewerke Heusweiler werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen allerdings die zukünftige Erschließung des Gebietes und nicht die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit sind sie für die planerischen Belange des Bebauungsplanes nicht von Relevanz.

<p><i>Sofern Wasserzählerschächte und die Anschlussleitungen auf Grundstücken errichtet bzw. verlegt werden, die nicht dem Anschlussnehmer gehören, erfolgt ein Anschluss gemäß den Ergänzenden Bestimmungen zur AVB-WasserV nur, wenn dingliche Sicherheiten im Grundbuch eingetragen werden. Alle damit verbundenen Kosten hat der Erschließungsträger zu übernehmen.“</i></p>	
<p>64 REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN JUGENDAMT Europaallee 11 66113 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 02.07.2020</u></p> <p><i>„der in Ihrem Anschreiben vom 08.06.2020 detailliert beschriebene Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstrasse“ soll in der Gemeinde Heusweiler im Ortsteil Eiweiler durch Innenverdichtung in Ortskernnähe die Möglichkeit für 5 Mehrfamilienhäuser erschließen. Insbesondere zielt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die Bedürfnisse junger Familien und die Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten.</i></p> <p><i>Bei Zuzug von Familien mit Kindern sollten in weiteren Planungen und Regelungen Möglichkeiten für Spielplätze und Treffpunkte und deren Umsetzung unter Beteiligung der Zielgruppe erarbeitet werden.</i></p> <p><i>Ansonsten liegen uns nach Prüfung aus der Perspektive eines Jugendamtes keine widersprechenden Informationen und Erkenntnisse vor.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler</u></p> <p>Der Hinweis des Jugendamtes wird zur Kenntnis genommen. Ein Kinderspielplatz ist im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.</p>

69 ZKE HEUSWEILER

Saarbrücker Straße 28
66265 Heusweiler

Schreiben vom 16.06.2020

„seitens des ZKE-Heusweiler bestehen gegen den vorgenannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.

Die Vorgaben des ZKE-Heusweiler bezüglich der Entwässerung des zu bebauenden Gebietes sind einzuhalten und dem ZKE-Heusweiler in Form eines kompletten Entwässerungsantrags nach der Abwassersatzung des ZKE-Heusweiler zur Genehmigung vorzulegen.

Stellungnahme der Gemeinde Heusweiler

Der Hinweis der ZKE wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung des Plangebietes beachtet. Ein kompletter Entwässerungsantrag wird rechtzeitig vor Baubeginn der ZKE Heusweiler vorgelegt.