Wohngebiet Am Westfeld, 1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Holz

03.09.2026, Satzung

GEMEINDE HEUSWEILER

KERN PLAN

Wohngebiet Am Westfeld, 1. Änderung

IMPRESSUM

Im Auftrag:

GEMEINDE HEUSWEILER

Gemeinde Heusweiler
Saarbrücker Straße 35
66265 Heusweiler

Stand: 03.09.2026, Satzung

Verantwortlich:

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

Abteilungsleitung:

M. Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Die von der Kernplan GmbH, ihren Auftraggebern oder Dritten bereitgestellten Inhalte, Fotografien und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers dürfen diese nicht verwendet werden. Teilweise kommen KI-generierte Bilder sowie KI-unterstützt erstellte Texte zum Einsatz, die redaktionell durch die Kernplan GmbH geprüft wurden. Die im Dokument gewählte Sprachform dient der besseren Lesbarkeit und gilt gleichermaßen für alle Geschlechter.

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 17

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 23

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Heusweiler hat im Jahr 2022 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes im Ortsteil Holz zu Wohnbauzwecken geschaffen.

Im Anschluss an das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren wurden die weiteren Fachplanungen, insbesondere die Erschließungsplanung sowie das Entwässerungskonzept einschließlich Starkregenbetrachtung, weiter konkretisiert. Im Zuge dieser vertiefenden Planungsschritte hat sich herausgestellt, dass einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der bislang vorgesehenen Form nicht bzw. nicht mehr zweckmäßig umsetzbar sind oder von den Ergebnissen der Fachplanungen abweichen.

Aus diesen Gründen bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ ergibt sich demnach insbesondere folgender Anpassungsbedarf:

- Reduzierung von Erschließungsflächen durch Verzicht auf eine Ausweitung des Straßenraumes (Verzicht auf Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich)
- Anpassung der Festsetzungen zur Entwässerung und Aufnahme einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der festgesetzten Spielplatzfläche
- Aufnahme der Zulässigkeit von Stützmauern entlang der Straße „Am Westfeld“, Regelung von Geländemodellierungen
- Ergänzung von Hinweisen zur Starkregenvorsorge auf Grundlage des Starkregenkonzeptes der Gemeinde Heusweiler

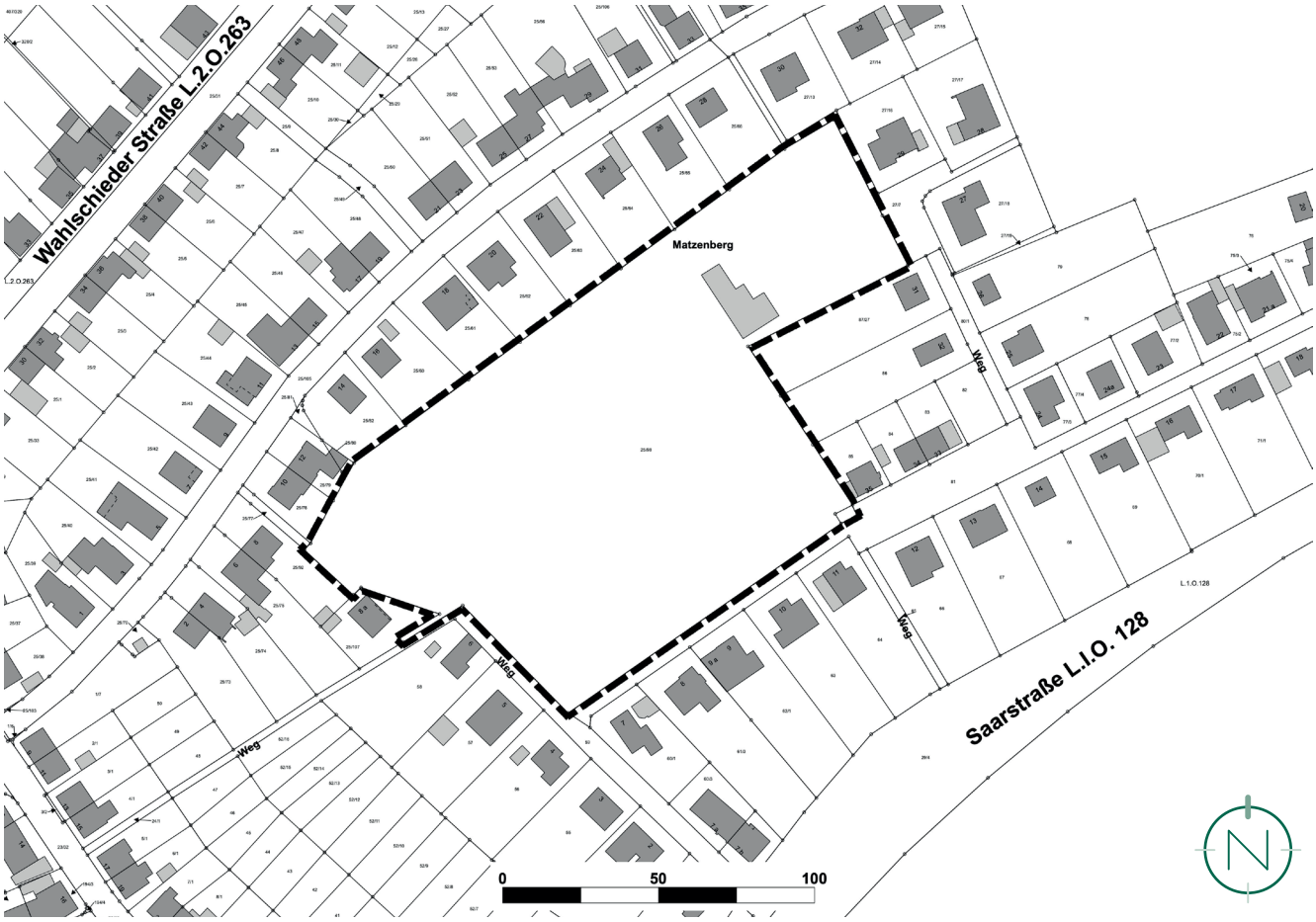
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ ersetzt den seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Mit der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innen-



Kataster mit Geltungsbereich; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, Stand: 18.05.2026; Bearbeitung: Kernplan GmbH

entwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes zu; das Plangebiet nimmt lediglich eine Fläche von ca. 1,7 ha in Anspruch.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Änderung des Bebauungsplanes Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu ändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt den zu überplanenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen bzw. wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens ggf. bereits entsprechend berichtigt.

Übersichtsplan mit Verortung des Geltungsbereiches; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des bebauten Siedlungskörpers von Holz, einem Ortsteil der Gemeinde Heusweiler. Vom Marktplatz als Ortszentrum ist das Areal rund 800 Meter (Luftlinie) entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Zu den Hütten" inkl. der privaten Grün- und Freiflächen sowie
- im Osten, Süden und Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Am Westfeld" inkl. der privaten Grün- und Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. An der Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderungen vorgenommen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Sportplatzes Holz sowie die angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen.

Seit der Einstellung des regulären Spielbetriebs liegt der Sportplatz brach; das zugehörige Sportlerheim dient anderen Vereinen derzeit als reine Lagerfläche.

Die unmittelbare Umgebung des Areals ist durch Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen geprägt.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Heusweiler.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine stark ausgeprägte Topografie auf.

Für die Errichtung des Sportplatzes wurde das ursprünglich nach Nordwesten abfallende Hanggelände terrassiert und vollständig eingeebnet. Die hierfür erforderlichen massiven Erdarbeiten (Abtragungen und Aufschüttungen) führten in den Randbereichen zu erheblichen Höhenunterschieden von rund 6 bis 8 Metern.

Diese topografischen Gegebenheiten haben keinen Einfluss auf die Festsetzung der

Luftbild mit Verortung des Plangebietes, ohne Maßstab; Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Baufenster. Auswirkungen ergeben sich jedoch auf die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie auf die Regelungen zur Entwässerung und zu künftigen Geländemodellierungen.

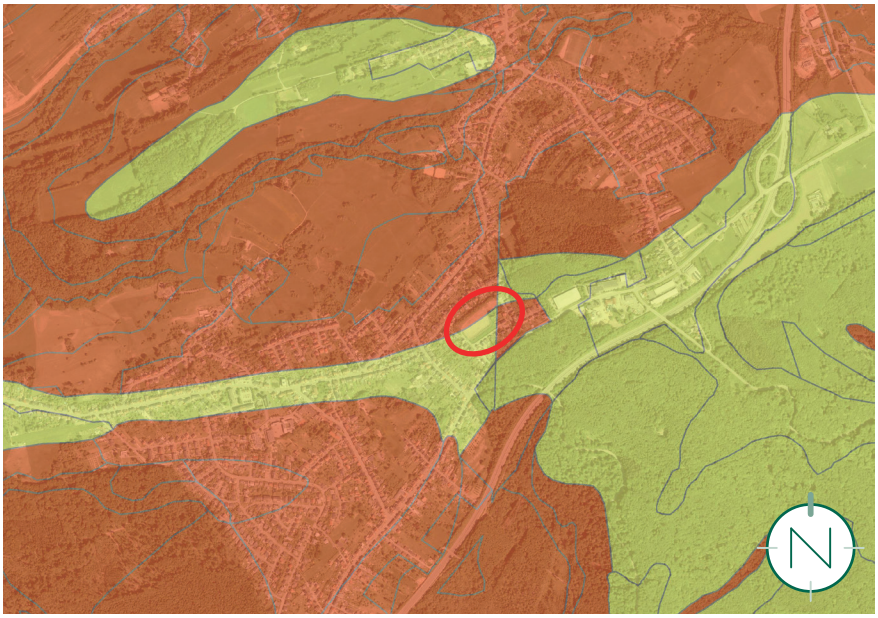
Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Straße „Am Westfeld“ erschlossen.

Die Anbindung an das örtliche und somit auch überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die südlich gelegene Saarstraße (eine der Hauptortsdurchfahrten von Holz).

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich in ca. 1,5 km in nordöstlicher Richtung (BAB 1 - AS 144 „Quierschied“) bzw. ca. 2,5 km in südwestlicher Richtung (BAB 1 - AS 145 „Holz“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 350 m westlich des Plangebiets an der Jungenwaldstraße bzw. der Wahlschieder Straße gelegene Bushaltestelle „Wahlschieder Straße“. Ab hier bestehen u. a. Verbindungen in Richtung Markt Heusweiler, zur Kirche Wemmetsweiler oder nach Riegelsberg.

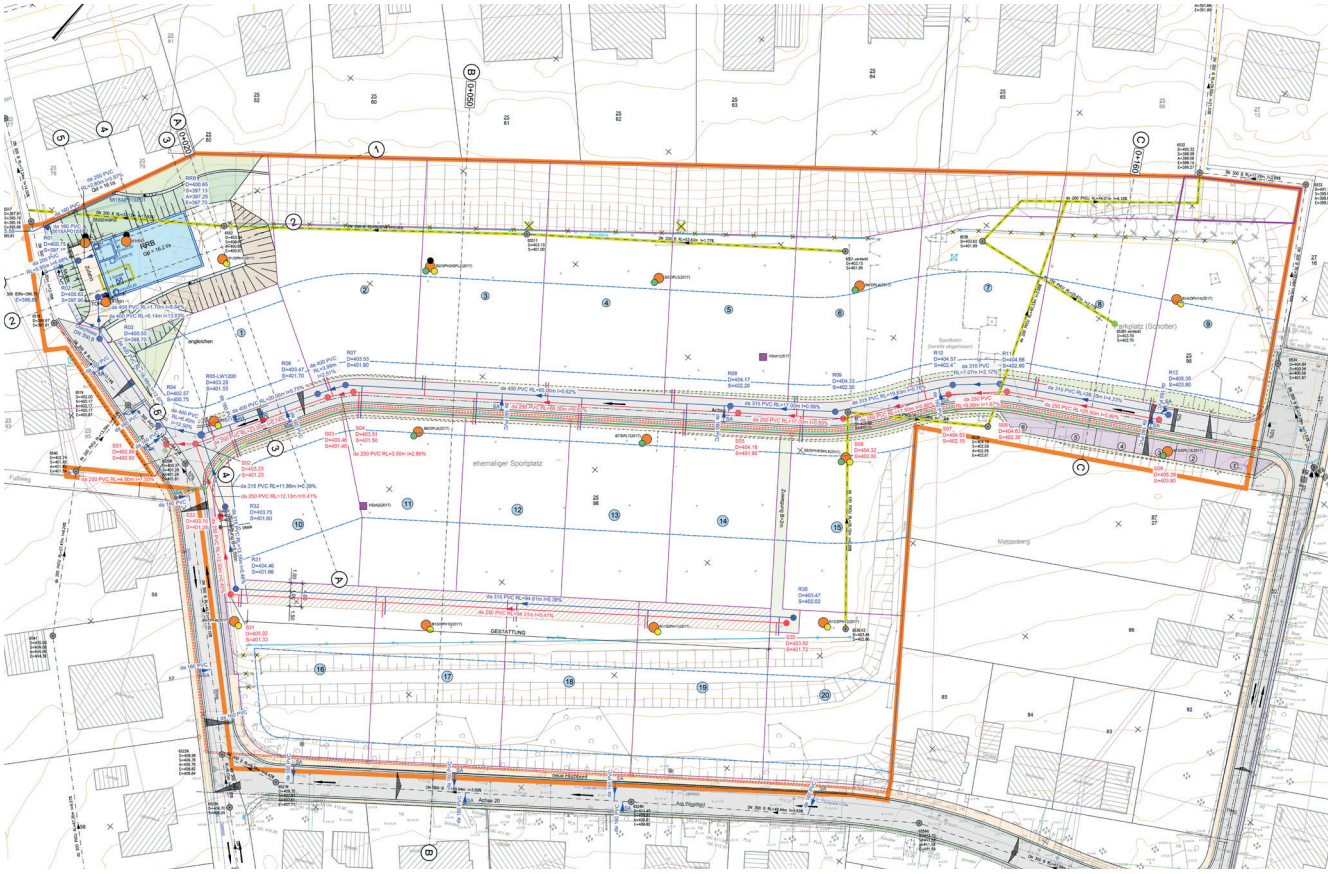


Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.05.2026)

Im Zuge der Realisierung der Planung ist sowohl der Anschluss an die Straße „Am Westfeld“ als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren. Hierfür wurden bereits entsprechende Fachplanungen beauftragt, die in die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes einfließen.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich der Straße „Am Westfeld“.



Entwässerungskonzept "Erschließung Sportplatz - Holz"; Quelle: Fachbeitrag Entwässerung; Ingenieurbüro Kohns Plan GmbH, Neunkirchen, Stand: 06/2026

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)."

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form von Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken.

Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche als bedingt geeigneten bis ungeeigneten Standort zur Versickerung dar.

Ein Entwässerungskonzept wurde von dem Ingenieurbüro Kohns Plan GmbH aus Neunkirchen bereits erarbeitet. Die Entwässerung des Gebietes ist demnach wie folgt vorgesehen:

„Die Gemeinde Heusweiler beabsichtigt, im Ortsteil Holz die Erschließung des ehemaligen Sportplatzes als Neubaugebiet.

Die Entwässerung wird im Trennsystem errichtet. Die Vorflut bildet der bestehende Mischwasserkanal „Am Westfeld".

Die Einleitung der Niederschlagswässer (Regenwasser) wird über ein Regenrückhaltebecken mit einem Drosselabfluss von 16,2l/s gepuffert.

Das RRB sowie die Kanäle werden auf ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt. Hiermit wird eine entsprechende Starkregenvorsorge betrieben und ein Objektschutz für die Unterlieger (Straße „An den Hütten") erzielt.

Das erforderliche Speichervolumen beträgt 204 m^3 (T=20a).

Das RRB wird auf dem Grundstück der Gemeinde Heusweiler, das zukünftig als Spielplatzfläche dient, errichtet. Die Konstruktion wird als unterirdisches Betonbauwerk hergestellt. Der Betriebsbereich (Zuwegung und Einstiege) wird umzäunt.

Die Kanalisation wird zum größten Teil in der Erschließungsstraße hergestellt. Zur Sicherung der Entwässerung der neu zu schaffenden Grundstücke mit Anschluss „Am Westfeld" wird zwischen den neuen Grundstücken ein zusätzlicher Kanal gebaut. Dieser verläuft entlang der Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 16 – 20. Hier wird ein 4m breiter Streifen mit einer Gestattung (Dienstbarkeit) für die ZKE-H versehen. In diesem Schutzstreifen ist jegliche Bebauung und Anpflanzung von Gehölz untersagt.

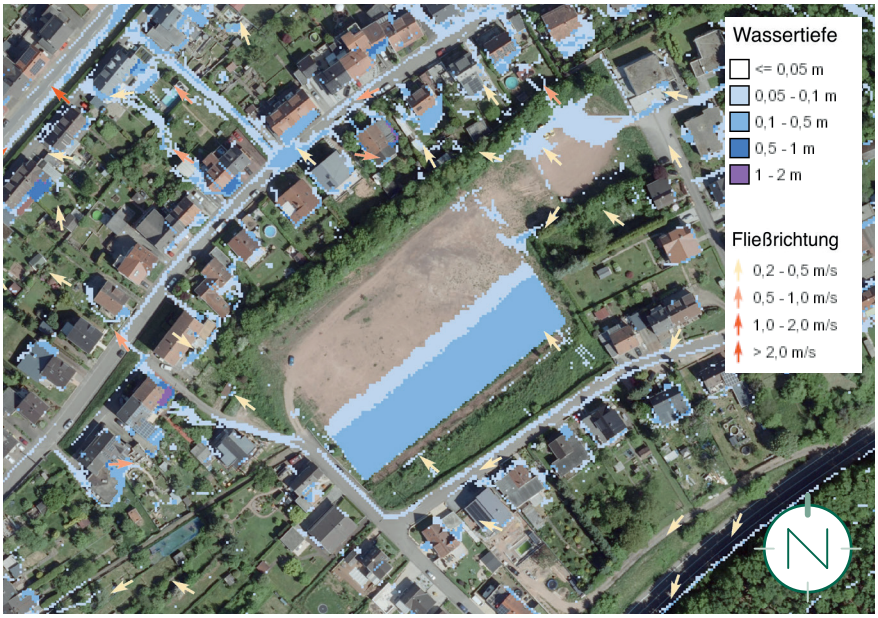
Weiterhin werden hier zur Zugänglichkeit zum Kanal von der Erschließungsstraße aus zwei Wegeparzellen angelegt, um den Betrieb und die Wartung der Kanalisation zu gewährleisten."

(Quelle: Fachbeitrag Entwässerung; Ingenieurbüro Kohns Plan GmbH, Neunkirchen, Stand: 06/2026)

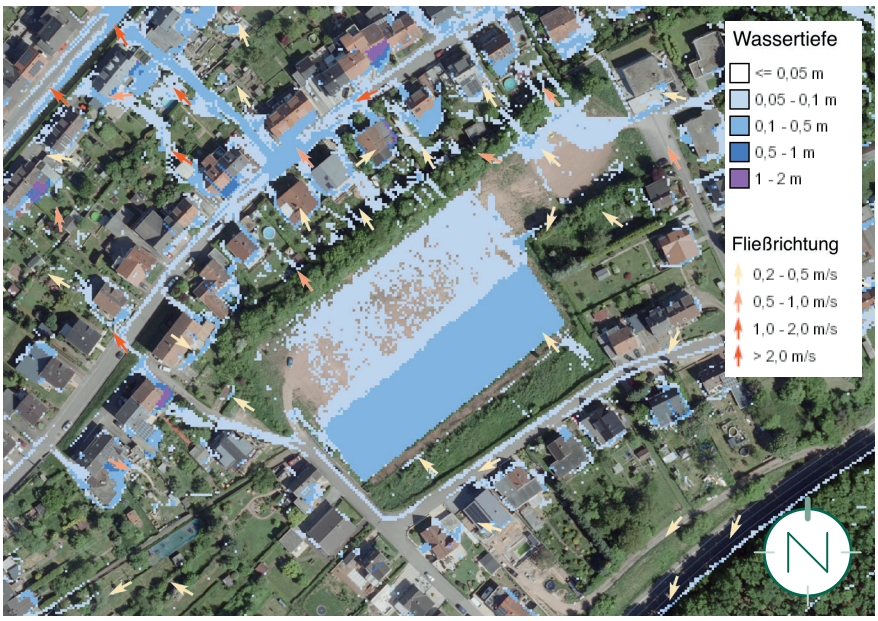
Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Saarlandes werden im Falle eines Starkregenereignisses N_{100} (100-jährlicher Niederschlag mit einer Verteilung nach Euler Typ II und einer Belastungszeit von einer Stunde) Teile des Plangebietes überschwemmt. Betroffen sind insbesondere die südlichen Bereiche des ehemaligen Sportplatzes. Hier ist mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s zu rechnen.

Bei einem Starkregenereignis N_{extrem} (extremster Niederschlag (200 mm) mit einer Verteilung nach Euler Typ II und einer Be-



Starkregengefahrenkarte (N_{100}), Saarland - Wassertiefen und Fließrichtung; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan GmbH



Starkregengefahrenkarte (N_{extrem}), Saarland - Wassertiefen und Fließrichtung; Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2026); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Entwurf der Starkregengefahrenkarte für das Ereignis 50 mm/1h (ca. T=100 a) für den Ortsteil Holz; Quelle: eepi GmbH, Merzig und ingGIS, Merchweiler; Stand: 28.04.2026, Entwurfsfassung

lastungszeit von einer Stunde) sind auch die nördlichen Teilbereiche des Plangebietes betroffen. Hier ist weiterhin mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s zu rechnen.

Derzeit befindet sich ein Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept für die Gemeinde Heusweiler in Aufstellung.

Für den Ortsteil Holz liegt die Starkregengefahrenkarte für das Ereignis 50 mm/1h (ca. T=100 a), erstellt durch das beauftragte Ingenieurbüro eepi GmbH, bereits in einem ersten Entwurf vor. Demnach sind im Bereich des Sportplatzes Überflutungen zu erwarten: Während im südlichen / südöstlichen Teilbereich eine Überflutungstiefe von 0,1 m bis 0,3 m prognostiziert wird, liegt diese im nördlichen / nordwestlichen Teilbereich bei unter 0,1 m.

Die im Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept für die Gemeinde Heusweiler aufgeführten Inhalte und Feststellungen sind zu beachten.

Generell ist hinsichtlich der klimatischen Veränderungen darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Städtebauliche Konzeption

Mit dem im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld" wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um den ehemaligen Sportplatz im Ortsteil Holz einer nachhaltigen Wohnnutzung zuzuführen.

Im Zuge der anschließenden fachspezifischen Vertiefung zeigte sich jedoch, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept in Teilen technisch nicht optimal umsetzbar war. Um eine zukunftsfähige und baulich fundierte Realisierung zu gewährleisten, musste die städtebauliche Konzeption daher überarbeitet werden.

Auf Basis des modifizierten Entwurfs ist vorgesehen, das Plangebiet in 20 bedarfsgerecht parzellierte Wohnbaugrundstücke zu gliedern (ursprünglich war eine Parzellierung in 21 Grundstücke angedacht). Die flexibler gestalteten Grundstücksgrößen sollen sich vorwiegend zwischen ca. 520 m² und 670 m² bewegen, um modernen Wohnansprüchen Rechnung zu tragen. Zudem sollen den Grundstücken nördlich der neuen Erschließungsstraße zusätzliche private Grünflächen mit Größen zwischen ca. 140 m² und 310 m² zugeordnet werden.

Die geplante zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise soll eine effiziente und flächenschonende Ausnutzung gewährleisten. Die Dreigeschossigkeit ergibt sich dabei rein geländebedingt aus der Topografie, da im südlichen Teil des Plangebietes das Kellergeschoss aufgrund der Hanglage als Vollgeschoss anzurechnen ist. Die geplanten Baukörper werden sich dabei harmonisch in das bestehende Ortsbild der angrenzenden Straßen einfügen.

Die Haupterschließung soll weiterhin über die Straße „Am Westfeld" erfolgen. Die interne Straßenverkehrsfläche wurde im Zuge der Straßenführungsplanung modifiziert, wobei durch den bewussten Verzicht auf eine Ausweitung des Straßenraumes eine Reduzierung der Erschließungsflächen erzielt wird.

Das Quartier soll durch eine funktional gestaltete Erschließungsstraße realisiert werden, die durch integrierte Gehwege, Rinnen und Bankette eine hohe Aufenthaltsqualität bieten kann. Der ruhende Verkehr soll so-

wohl auf den privaten Grundstücken (in Garagen, Carports und Stellplätzen) geordnet als auch auf einer öffentlichen Parkplatzfläche im östlichen Teil des Plangebiets untergebracht werden.

Um den hydraulischen Anforderungen und der Starkregenvorsorge gerecht zu werden, soll das Entwässerungskonzept grundlegend überarbeitet werden. Dieses ist funktional an eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Gebietes gekoppelt, auf der auch ein zentraler Spielplatz als Begegnungsort für das Quartier vorgesehen ist.

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Straße „Zu den Hütten" sollen die sensiblen Böschungsbereiche dauerhaft als private Grünflächen gesichert werden.

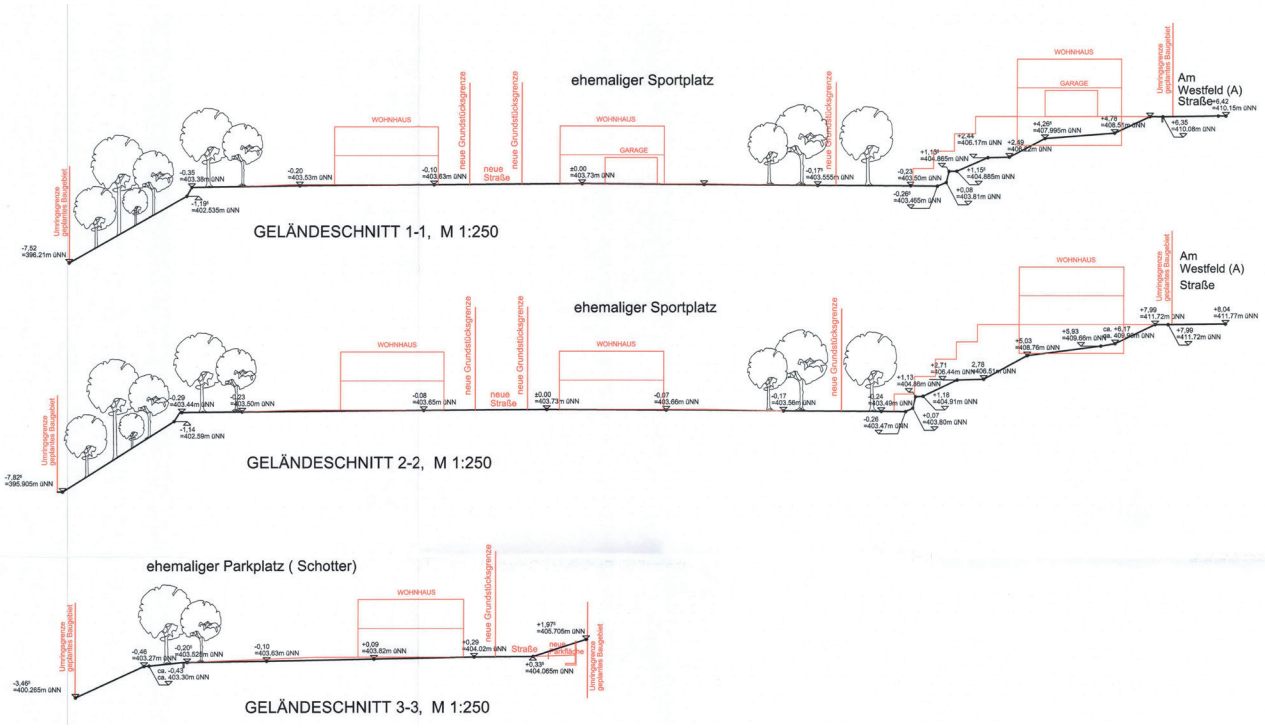
Im Inneren des Quartiers soll ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden.

Aufgrund der Topografie muss sich hier ein Teil der Entwässerungsinfrastruktur befinden. Über Betriebswege wird eine Zugänglichkeit ermöglicht.

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- II-III GESCHOSSZAHL
- WOHNHAUS
- Ga GARAGE
- PARZELLENFLÄCHE
- BANKETT
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- STRASSE
- GEHWEG
- RINNE
- PARKFLÄCHE
- EINSCHNITTBÖSCHUNG
- BESTANDSGEBÄUDE / STÜTZWAND

Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Heusweiler, Planungsstand: Entwurf, 02.04.2026; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Geländeschnitt Ursprungsbebauungsplan "Wohngebiet Am Westfeld"; Quelle: Gemeinde Heusweiler

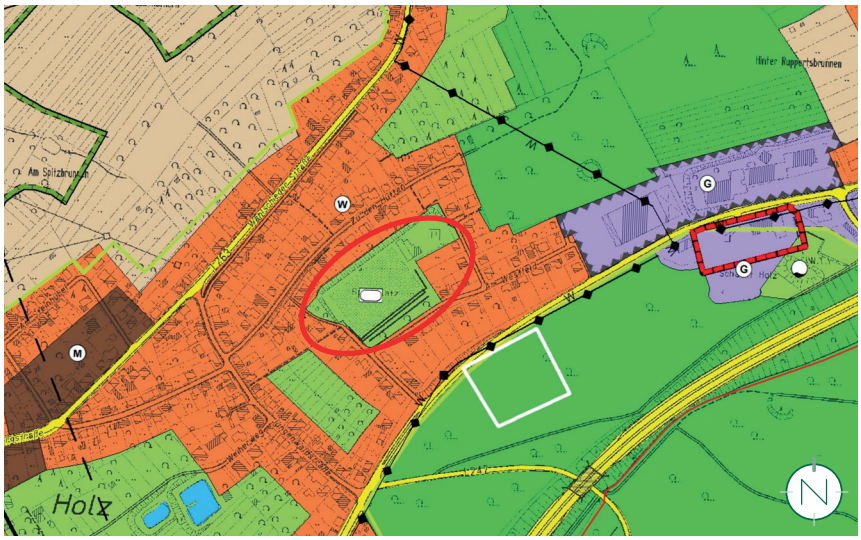
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

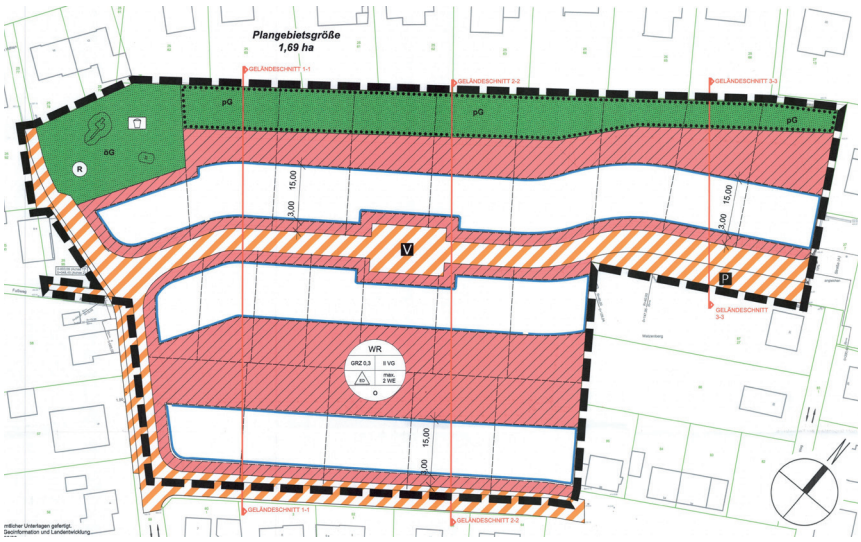
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich des Grundzentrums Heusweiler, nichtachsengebunden, Lage im mittelzentralen Verflechtungsbereich Saarbrücken, Randzone des Verdichtungsraumes (Ordnungsraum)
Vorranggebiete	nicht betroffen • Auch nach dem vorliegenden LEP-Entwurf 2030 liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 2) „[...] Die Siedlungs- und Versorgungsstruktur in nicht-zentralen Gemeindeteilen ist auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken." • (Z 16) „[...] Für nicht-zentrale Stadt- bzw. Ortsteile außerhalb der Siedlungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auf den Eigenentwicklungsbedarf zu beschränken." • (Z 17) „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen [...] Baulandreserven [...] zu nutzen." • (G 20) „Die Wohn- und Umweltbedingungen sollen durch Planungen und Maßnahmen zur [...] Wohnumfeldgestaltung, zur Freiraumsicherung und Freiraumgestaltung [...] verbessert werden. Im Bereich guter verkehrlicher Erschließung soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden." • (G 21) „Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. [...]" • (G 26) „Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden." • (Z 26) „Das vorhandene Flächenpotenzial ist unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen." • (Z 31) „[...] Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. [...]" • nachrichtliche Darstellung als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen • Es kann festgehalten werden, dass das Vorhaben den o.g. Zielen und Grundsätzen entspricht und sich demnach keine Restriktionen für das Vorhaben ergeben.
Wohneinheiten	• Als Wohnungsbedarf sind im LEP 2004/2006 für den Ortsteil Holz 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • zudem 20 W/ha in den nicht-zentralen Gemeindeteilen im Ordnungsraum • mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld" (2022) existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet - durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen • keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen • Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 230 m (Kennung: FFH-L-6607-301, Name: Landschaftsschutzgebiet „Wiesenlandschaft bei Wahlschied") sowie südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 320 m (Kennung: FFH-N-6707-301, Name: Naturschutzgebiet „Saarkohlenwald"). • Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet mit der Kennung VSG-N-6707-301 befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 320 m und ist deckungsgleich mit dem v.g. FFH-Gebiet mit der Kennung FFH-N-6707-301.
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen • Die am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind die Landschaftsschutzgebiete „Wiesenlandschaft bei Wahlschied" (L 6607-301), welches auch ein FFH-Gebiet darstellt, sowie der Koellertaler Wald (Teilbereich Quierschied). Diese sind jeweils durch Siedlungen getrennt und 180 m bzw. 90 m vom Geltungsbereich entfernt.
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Das saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm macht zum Plangebiet keine Aussagen. Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL Laut Geoportal Saarland sowie einer eigenen am 02.06.2026 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie. Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes Laut Geoportal des Saarlandes (2026) liegen für das Plangebiet und dessen direktem Umfeld keine Daten zu relevanten Artvorkommen vor. Biotopverbund Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Lage im Raum (Siedlungsraum) sowie seines Biotopgefüges keine Bedeutung für den landesweiten und regionalen Biotopverbund. Er stellt jedoch ein Trittsteinbiotop für dörfliche Lebensräume dar. Andere Naturgüter Das Plangebiet ist großflächig durch einen ehemaligen Brascheplatz mit angrenzenden Stehplätzen gekennzeichnet und weist damit anthropogen stark überformte und veränderter Böden auf. Das am nächsten liegende Gewässer, der Quellbachbereich des Wahlschieder Baches, ist bereits 270 m entfernt.
Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler	• Die seit 2009 rechtskräftige Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler (Baumschutzsatzung) ist zu beachten.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d.h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs Das Plangebiet ist großflächig durch die vegetationslose Spielfläche des ehemaligen Brasche-Sportplatzes geprägt. An diesen schließen sich junge und stark lückige Ruderalfluren aus Einjährigem Berufskraut (Erigeron annuus), Kleinem Sauerampfer (Rumex acetosella), Kleinem Habichtskraut (Hieracium pilosella), Mäuseschwanz-Federschwingel (Vulpia myuros) oder Quendel-Sandkraut (Arenaria serpyllifolia) an. Bereiche mit ruderalisierten Grasbeständen aus Knäuelgras (Dactylis glomerata), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Rotschwingel (Festuca rubra agg.) und Wolligem Honiggras (Holcus lanatus) sowie wiederum daran angrenzende juvenile und lockere Gehölzbestände aus Brombeere, Birke und Eiche im Süden und einer mäßig arten- und strukturreichen Baumhecke aus Stangenholz und schwachem Baumholz im Norden bilden weitere Lebensräume im Plangebiet. Die Baumhecke wird u.a. von Hänge-Birke, Stiel- Eiche, Feld-Ahorn, Esche, Vogel-Kirsche, Esche sowie Brombeere, Weißdorn, Liguster und Schwarzem Holunder aufgebaut. Bei der am 02.06.2026 durchgeführten Begehung wurden nur wenige Nester von Kleinvogelarten bis Elstergröße gefunden, während Horste, Höhlen, Spalten oder Astlöcher - soweit es die Belaubung erlaubte - nicht festgestellt wurden und aufgrund des geringen Alters der Bäume und deren Stammdurchmessers auch nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet kommen damit weder Geschützte Biotope nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.

Kriterium	Beschreibung
	<u>Vorbelastungen</u> Der Geltungsbereich ist durch Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete wie visuelle Unruhe und Lärm sowie die anthropogen veränderten Böden stark vorbelastet. <u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</u> Aus artenschutzrechtlicher Sicht lassen sich grundsätzlich zwei Teilräume innerhalb des Plangebiets unterscheiden. Zum einen der ehemalige Brascheplatz, der keine bioökologischen Funktionen hat. Zum anderen vor allem die lückig bewachsenen Übergangsbereiche zwischen Brascheplatz und anschließenden Baumhecken und lockeren juvenilen Gehölzbeständen. Hier sind aufgrund dem Vorhandensein von Kleinstrukturen, der starken Besonnung in Verbindung mit der räumlichen Vernetzung zum nordöstlich liegenden Waldrand geeignete Habitate für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie Wald-, Mauer- oder Zauneidechse vorhanden. Luftbild mit Angrenzung des Geltungsbereichs und grober Verortung geeigneter Habitate für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten Das Plangebiet bietet jedoch keine Lebensräume für störungsempfindliche Vogelarten, während synanthrope Fledermäuse wie Abendsegler oder Zwergfledermaus, vor allem die linienhaften Gehölzstrukturen zur Jagd nutzen. Ältere Bäume, die geeignete Strukturen für potenzielle Sommer- oder Männchenquartiere für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter darstellen, treten nicht auf. Ein Vorkommen der Haselmaus ist den Gehölzbeständen am nordwestlichen Rand des Plangebiets aufgrund der geringen Vernetzung zum angrenzenden Wald zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Kriterium	Beschreibung
	Artenschutzrechtliche Beurteilung Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Lebensraum für synanthrope Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Plangebiet vorkommenden Tierarten vermieden werden. In den Bereichen mit Baumstärken über BHD 30 cm wird der Baumbestand im Vorfeld der Rodung auf Baumhöhlen und evtl. überwinternde Tiere geprüft. Im Nachweisfall werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergriffen. Da insbesondere im Bereich der oben erwähnten und dargestellten Übergangsbereiche (Ökotone) Einzelvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten per se nicht ausgeschlossen werden können, sind diese Bereiche vor der Baufeldfreimachung mittels eines Screenings auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen. Bei Nachweisen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und Eigentumsverhältnisse erfolgt die Baufeldfreimachung über die Gemeinde. Zur kurzfristigen Überprüfung einer möglichen Besiedlung des von der Planung betroffenen Gehölzbereichs durch die Haselmaus wird zwischen Anfang/Mitte September und Anfang Oktober 2026 ein kombinierter Untersuchungsansatz durchgeführt. Vorgesehen sind die Ausbringung von 10 bis 20 Haselmaus-Tubes sowie 4 bis 5 beköderten Nachweisplattformen, die jeweils durch eine schräg von oben ausgerichtete Wildkamera überwacht werden. Ergänzend erfolgen eine Habitat- und Strukturkartierung sowie die gezielte Suche nach Freinestern/Kugelnestern und charakteristischen Fraßspuren, insbesondere an Haselnüssen, sofern entsprechende Sträucher und Nahrungsreste vorhanden sind. Die Geräte werden im Rahmen von insgesamt fünf Geländeterminen installiert, kontrolliert und abschließend abgebaut. Durch die Kombination mehrerer Methoden wird die Nachweiswahrscheinlichkeit innerhalb des begrenzten Zeitfensters deutlich erhöht. Ein positiver Befund ermöglicht eine eindeutige Aussage zur Nutzung der Gehölze. Das Ausbleiben von Nachweisen ist dagegen nicht mit einem sicheren Abwesenheitsnachweis gleichzusetzen; es wird unter Berücksichtigung von Habitatqualität, Gehölzvernetzung und methodischer Reichweite als „kein Nachweis im Untersuchungszeitraum" fachlich eingeordnet. Bei Positivnachweisen sind weiterführende Maßnahmen erforderlich wie eine 2-stufige Rodung mit Fällarbeiten ab 1. November und Wurzelstockrodung und Räumung ab Mitte Mai nach Abschluss des Winterschlafes. Die Fällarbeiten werden unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung durchgeführt. Insbesondere wird darauf geachtet, dass Stammbündel, z.B. von Sträuchern, in deren Inneren sich Laub aufgehäuft hat, nur bis zu dessen Oberkante motormanuell geschnitten werden. Stärkeres, liegendes Totholz als potentielle Abdeckung von Winternestern wird erst während der Stubbenrodung entfernt oder bewegt werden. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Erschließungsmaßnahmen und Eigentumsverhältnisse erfolgt die Baufeldfreimachung über die Gemeinde. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten mit Ausnahme dem potenziellen Vorkommen von Haselmaus, Wald-, Mauer-, oder Zauneidechse nicht zu erwarten ist, sind bei Einhaltung der oben skizzierten Maßnahmen Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt den zu überplanenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst bzw. wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens ggf. bereits entsprechend berichtigt.  Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken; Quelle: Regionalverband Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan GmbH
Bebauungsplan	Der seit 2022 rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld" setzt im Wesentlichen ein reines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse sowie höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Innerhalb des reinen Wohngebietes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zur Erschließung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich fest. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird geregelt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen sind. Ergänzend hierzu wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Parkplatzfläche dargestellt. Darüber hinaus wird im Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. In diesem Bereich ist zugleich eine Fläche zur zentralen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Form eines geschlossenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird zudem eine dem reinen Wohngebiet zugeordnete private Grünfläche festgesetzt.

Kriterium	Beschreibung
	 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld" (2022) der Gemeinde Heusweiler; Quelle: Gemeinde Heusweiler Eine Änderung des v.g. Bebauungsplanes ist erforderlich, da die zwischenzeitlich konkretisierten Fachplanungen in einzelnen Punkten von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweichen bzw. eine Anpassung der Festsetzungen zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Planung erforderlich machen. Dies betrifft insbesondere die Erschließungsplanung sowie das Entwässerungskonzept. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld" ersetzt den seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld".

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

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

Das städtebauliche Ziel zur Entwicklung von Wohnraum auf dem ehemaligen Sportplatz in Holz wird auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin verfolgt, sodass konsequenterweise als Art der baulichen Nutzung wie bisher ein Reines Wohngebiet (WR 1 - 2) festgesetzt wird.

Damit wird dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Heusweiler Rechnung getragen.

Um dem Anspruch an ein zeitgemäßes, generationengerechtes Wohnen gerecht zu werden, werden zudem Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Diese Festsetzung sichert die wohnortnahe Versorgung mit Betreuungsangeboten und unterstützt die nachhaltige Quartiersentwicklung in der Gemeinde Heusweiler, ohne gebietsfremden Zielverkehr zu erzeugen.

Neben der primären Wohnnutzung werden zudem die Ausnahmetatbestände des § 3 Abs. 3 BauNVO in den Bebauungsplan übernommen.

Dies betrifft Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Festsetzung schafft die notwendige städtebauliche Flexibilität, um das Plangebiet in Holz bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Sie ermöglicht eine wohnortnahe Grundversorgung und stärkt die soziale Infrastruktur innerhalb der Gemeinde Heusweiler. Da all diese Nutzungen ausdrücklich an den unmittelbaren Bedarf der Gebietsbewohner gebunden sind, ist sichergestellt, dass sie sich harmonisch in das Reine Wohngebiet einfügen und dessen Eigenart als ruhiges Wohnquartier nicht beeinträchtigen.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Reinen Wohngebiets zudem nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind

Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“, 1. Änderung, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, Stand: 18.05.2026; Bearbeitung: Kernplan GmbH

durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Auch die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem, was bisher festgesetzt war.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der Wohnbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung der Straße „Am Westfeld". Damit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung trotz Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen (aus den dargelegten topografischen Gründen) einfügt.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante im Reinen Wohngebiet beträgt demnach maximal 9,00 m.

Auf dieser planerischen Grundlage ist beispielsweise eine typische Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen und Walmdach realisierbar. Die vorgegebene Maximalhöhe bietet hinreichend Spielraum, um zwei vollwertige Wohngeschosse mit zeitgemäßen Raumhöhen zu errichten und das Gebäude mit einer klassischen, flach geneigten Walmdachkonstruktion abzuschließen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

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

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante um max. 2,00 m überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 liegt minimal unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten.

Eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

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

Auch die Grundflächenzahl entspricht der bisherigen Festsetzung und wurde nicht geändert.

Zahl der Vollgeschosse

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebiets.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 sind demnach maximal 2 Vollgeschosse zulässig, während im Bereich des Reinen Wohngebietes WR 2 maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind.

Die Differenzierung der zulässigen Geschossigkeit ist der ausgeprägten Topografie des Plangebietes geschuldet. Während der Bereich WR 1 auf einem weitgehend ebenen Geländeniveau liegt, weist der Bereich WR 2 ein starkes Gefälle (Hanglage) auf.

Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten werden die Kellergeschosse der Gebäude im Bereich WR 2 hangabwärts so weit aus dem bestehenden Gelände herausgebaut (Freistellung des Geschosses), dass sie die baurechtlichen Kriterien eines Vollgeschosses gemäß der Landesbauordnung erfüllen können. Um den Grundstückseigentümern trotz der schwierigen Hanglage eine adäquate und wirtschaftlich sinnvolle bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird die zulässige Höchstgrenze im WR 2 auf max. 3 Vollgeschosse angehoben. Dadurch wird verhindert, dass das topografisch bedingte, herausgebaute Kellergeschoss zulasten der darüber liegenden Hauptwohngeschosse angerechnet wird. Die Festsetzung trägt somit zu einer städtebaulich geordneten und an die Landschaft angepassten Entwicklung bei.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht dabei insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (z. B. durch zusätzliche Staffelgeschosse oder Keller) zu einer un-

erwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Beeinträchtigung des Ortsbilds wird damit wirksam entgegengewirkt.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im gesamten Plangebiet sind dabei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge ist gewährleistet, dass sich die Bautypologie der benachbarten Wohngebiete fortsetzt. Diese Festsetzung wurde zur Gewährleistung des Einfügens in den Bestand neu aufgenommen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Grundsätzlich wurden die Baufenster analog des damaligen planerischen Grundgedankens übernommen und entsprechend an die fortgeschrittene Detailplanung der Erschließungsplanung angepasst. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören dabei auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Garagen, Carports und Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen, im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie innerhalb der seitlichen Grenzabstände, dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Stellplätze auch im (straßenzugewandten) Grenzabstand errichtet werden können.

Gleichzeitig wird die Errichtung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich jedoch ausgeschlossen (ausschließlich zulässig mit einer max. Tiefe der Baufenster). Damit wird verhindert, dass die rückwärtigen Gartenzonen in unangemessener Weise überbaut werden. Eventuellen Nutzungskonflikten mit privaten Nachbargärten wird somit vorgebeugt. Auch diese Festsetzung stammt aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird und um zu gewährleisten, dass vor der Garage ebenfalls noch Stellfläche ist.

Aus Gründen des Erscheinungsbildes muss der Abstand von Garagen zur Straßenverkehrsfläche mind. 5,00 m betragen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte) zulässig.

Diese Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung von großvolumigen Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen (wie klassischen Mehrfamilienhäusern).

Damit wird einem überproportionalen Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs im Quartier sowie einem erhöhten Stellplatzdruck auf den Grundstücken wirksam vorgebeugt. Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit von bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude dennoch eine moderate, städtebaulich gewünschte Verdichtung – beispielsweise für das Generationenwohnen oder die Integration von Einliegerwohnungen – ermöglicht.

Die explizite Regelung für Doppelhäuser trägt dieser besonderen Bauform Rechnung: Sie stellt sicher, dass jede Doppelhaushälfte planungsrechtlich analog zu einem Einzelhaus behandelt wird und somit dieselben flexiblen Nutzungsoptionen besitzt. Dadurch wird eine Gleichbehandlung der Bauformen gewährleistet, ohne dass es zu einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung des Gesamtareals kommt.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die allgemeine Wohndichte entsprochen werden.

Auch bisher war die Zahl der Wohneinheiten bereits geregelt.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen gesichert, wobei die internen Erschließungsstraßen vollumfänglich als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Ein Teil der Erschließungsstraßen ist im Bestand bereits vorhanden; hierbei übernimmt insbesondere die Straße „Am Westfeld" weiterhin die Funktion der Haupterschließung für die angrenzenden Bereiche und wird planerisch in das Gesamtkonzept integriert sowie gesichert.

Zur vollständigen und fachgerechten Erschließung der neuen Baugrundstücke, insbesondere im Bereich des Reinen Wohngebietes WR 1, muss zudem eine zusätzliche Erschließungsstraße neu angelegt werden. Diese Erschließung ermöglicht eine flächensparende und sichere Anbindung der im Inneren des Plangebietes gelegenen Grundstücke.

Statt als verkehrsberuhigter Bereich wird die Fläche im Sinne einer noch zu konkretisierenden Detailplanung ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die neue Stichstraße, ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Die Errichtung von E-Ladestationen für Autos ist hier zulässig. Damit wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Betriebsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Betriebswege zu der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche vorgesehen. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Betriebswege festgesetzt.

Diese Festsetzung ist städtebaulich notwendig, um die dauerhafte, sichere und ungehinderte Zugänglichkeit zu den Flächen zu gewährleisten, die mit Leitungsrechten für die technische Infrastruktur belegt sind. Um eine ordnungsgemäße Wartung, regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen sowie eine schnelle Störungsbeseitigung durch die zuständigen Versorgungsträger oder die Gemeinde zu garantieren, müssen die Leitungstrassen jederzeit mit entsprechenden Betriebs- und Wartungsfahrzeugen anfahrbar sein.

Versorgungsflächen/ -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Leitungen der energis-Netzgesellschaft mbH (hier: Niederdruck-Erdgasleitung sowie Straßenbeleuchtungskabel mit Beleuchtungsmasten) werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird wie bisher eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, auf der zudem Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung sowie Geländemodellierungen zur Aktivierung von Retentionsraum zulässig sind.

Diese öffentliche Grünfläche übernimmt eine zentrale Erholungs- und Freizeitfunktion für die Bewohner des Quartiers. Durch die explizite Zweckbestimmung für einen Spielplatz wird die Attraktivität sowie die Aufenthaltsqualität der Grünfläche insbesondere für Familien zusätzlich gesteigert und ein wichtiger sozialer Treffpunkt im Wohngebiet geschaffen.

Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit von Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen sowie gezielten Geländemodellierungen eine sinnvolle, multifunktionale Flächennutzung erreicht.

Konkret ist auf dem gemeindeeigenen Grundstück die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens (RRB) in Betonbauweise vorgesehen, während die Oberfläche zukünftig als Spielplatzfläche genutzt wird. Hierdurch kann im Bedarfsfall wertvoller Retentionsraum aktiviert werden, um anfallendes Oberflächenwasser schadlos zurückzuhalten und kontrolliert abzuführen. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur geordneten Entwässerung des Plangebiets sowie zum lokalen Hochwasserschutz.

Durch die unterirdische Ausführung bleibt die gestalterische Qualität und Nutzbarkeit der Grünfläche für Spiel- und Freizeitzwecke auf der Hauptfläche dauerhaft erhalten. Der für den Betrieb erforderliche Wartungsbereich (Zuwegung und Einstiege) wird aus Sicherheitsgründen umzäunt (vgl. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz), wodurch die primäre Nutzung der verbleibenden Gesamtfläche als öffentliche Spielplatzfläche jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nördlichen und nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes werden die rückwärtigen Hangbereiche in Richtung der Bebauung der Straße „Zu den Hütten" als private Grünflächen festgesetzt. Dies ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Diese Festsetzung ist der ausgeprägten Hanglage geschuldet und dient dem Schutz des sensiblen Geländes vor baulicher Überdeckung, wodurch die natürliche Topografie gewahrt und potenziellen Problemen bei der Hangsicherung oder Entwässerung vorgebeugt wird.

Gleichzeitig fungieren die unversiegelten Flächen als räumliche Pufferzone zur angrenzenden Bestandsbebauung. Dies sichert einen harmonischen städtebaulichen Übergang, schützt die Privatsphäre der Nachbarschaft und leistet zudem einen positiven Beitrag zum lokalen Mikroklima

sowie zur natürlichen Regenwasserversickerung.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten") während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der dauerhaften rechtlichen Sicherung der technischen Infrastruktur im Plangebiet.

Durch die Belastung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und der Gemeinde wird gewährleistet, dass die Versorgungsleitungen jederzeit zugänglich sind sowie ordnungsgemäß betrieben, gewartet und instand gesetzt werden können.

Zur dauerhaften Sicherung dieser Erschließungsfunktionen sind die betroffenen Bereiche von einer störenden baulichen oder sonstigen Nutzung freizuhalten. Ebenso sind Gehölzpflanzungen hier unzulässig.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die Festsetzung zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie leistet einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz, zur Reduzierung von Treibhausgasen und zur Förderung der lokalen Energiewende. Durch die Vorgabe, mindestens 30 % der Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie zu nutzen, wird das solare Potenzial des Plangebietes nachhaltig aktiviert und eine umweltfreundliche, dezentrale Energieerzeugung vor Ort gesichert. Die Einbeziehung größerer Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr als 30 qm stellt sicher, dass auch diese meist unverschatteten Flächen effektiv zur regenerativen Energiegewinnung beitragen, während kleinere Nebenanlagen bewusst von der Pflicht ausgenommen bleiben.

Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen wird die solare Nutzung städtebaulich und gestalterisch sinnvoll auf das Dach des obersten Geschosses beschränkt. Die eingeräumte Flexibilität, die erforderliche Gesamtmindestfläche auf dem Baugrundstück frei auf eine oder mehrere bauliche Anlagen aufzuteilen, trägt den bautechnischen und wirtschaftlichen Belangen der Bauherren Rechnung. Dies ermöglicht eine optimierte Platzierung der Anlagen auf den am besten geeigneten, verschattungsfreien Dachabschnitten mit idealer Himmelsausrichtung, ohne die architektonische Gestaltungsfreiheit unverhältnismäßig einzuschränken.

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar. Insbesondere auch im Hinblick auf langfristig unbeständige oder steigende Energiekosten lohnt sich die Investition in eine Solaranlage (insbesondere bei Photovoltaik zur Eigenstromnutzung) weiterhin. Somit ist der selbst erzeugte Strom bzw. die selbst gewonnene Wärme in der Gesamtbetrachtung günstiger als der Bezug von externen Energieversorgern.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher verhältnismäßig sowie zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung aller nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die Vorgabe, je Grundstück mindestens zwei standortgerechte Laubbaumhochstämme oder Stammbüsche sowie fünf heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dient der wirksamen Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und trägt dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durchgrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Durch die Festlegung von strengen Mindestqualitäten der Gehölze sowie einer verbindlichen Nachpflanzpflicht bei Abgang wird sichergestellt, dass die Grünstrukturen von Beginn an funktionsfähig sind und sich nachhaltig entwickeln.

Die beigefügte Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten zudem für Allergiker geeignet ist und die einen hohen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Insekten- und Vogelwelt bieten. Während ungeeignete oder invasive Arten konsequent ausgeschlossen wurden, leisten insbesondere die zulässigen hochstämmigen Obstbäume einen erheblichen Beitrag zur lokalen Artenvielfalt.

Um die biologische Vielfalt genetisch zu sichern und eine optimale Anpassung an den Naturraum zu gewährleisten, wird die Verwendung von gebietseinheimischen Gehölzen der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) sowie bei Saatgutmischungen von zertifiziertem Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) zwingend vorgeschrieben.

Die verpflichtende extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke sowie die ausdrückliche

Zulässigkeit von Dachgärten und Fassadenbegrünungen bergen erhebliche lokalklimatische Vorteile. Das gewählte Begrünungssystem senkt durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und die vegetative Verdunstungskühle die Umgebungstemperatur insbesondere in sogenannten Tropennächten, wodurch der Hitzebelastung im Quartier wirksam vorgebeugt wird, während es gleichzeitig ein vitales Wachstum der Pflanzen auch in extremen Trockenperioden sichert. Ferner halten die begrünten Dachflächen Niederschlagswasser effektiv zurück, wodurch Abflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht werden und die Abwasserinfrastruktur spürbar entlastet wird.

Ergänzend hierzu wird auch die Begrünung von Fassaden ausdrücklich zugelassen, um die vertikalen Gebäudeflächen als wirksames gestalterisches und ökologisches Element zu nutzen.

Diese Festsetzungen waren im ursprünglichen Bebauungsplan nicht allesamt enthalten und dienen der Intensivierung der Eingrünung des Plangebietes (zugunsten Mikroklima, Regenrückhalt, etc.).

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler ist dabei zu beachten.

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

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

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

Gemäß Entwässerungskonzept hat die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem zu erfolgen. Die Vorflut bildet der bestehende Mischwasserkanal „Am Westfeld".

Zur Gewährleistung einer geordneten Starkregenvorsorge und zum Objektschutz der Unterlieger (insbesondere der Straße „An den Hütten") ist die Einleitung der Niederschlagswässer in die Vorflut zu drosseln und zu puffern. Zu diesem Zweck ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) zu errichten.

Das Regenrückhaltebecken sowie die zugehörigen Entwässerungskanäle sind auf ein 20-jährliches Regenereignis (T=20a) auszulegen. Das erforderliche Speichervolumen des Beckens hat mindestens 204 m³ zu betragen. Der gedrosselte Abfluss aus dem Rückhaltebecken in den Mischwasserkanal ist auf maximal 16,2 l/s zu begrenzen.

Das Regenrückhaltebecken ist auf dem im Eigentum der Gemeinde Heusweiler befindlichen Grundstück, welches als öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt ist, zu errichten. Die Konstruktion des Beckens hat als unterirdisches Betonbauwerk zu erfolgen, sodass die Oberflächennutzung als Spielplatz gewährleistet bleibt. Der oberirdische Betriebsbereich des Beckens (umfassend die Zuwegung sowie die Einstiegs- und Wartungsöffnungen) ist aus Sicherheitsgründen vollständig zu umzäunen.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Verbot glänzender oder reflektierender Materialien an Dächern und Fassaden verhindert störende Blendwirkungen, während die Pflicht zum Sichtschutz für Müllbehälter zu einem gepflegten Straßenbild beiträgt. Zur Entlastung des öffentlichen Raums vom ruhenden Verkehr sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen; der Mindestabstand von 5,00 Metern für Garagen und Carports zur Straße sichert dabei einen gefahrlosen Wartungsraum außerhalb der Verkehrsfläche. Aufgrund der ausgeprägten Topografie und aus Gründen der Standsicherheit sind geländeverändernde Eingriffe innerhalb der privaten Grünflächen strikt untersagt. Im stark geneigten Bereich des WR 2 werden Stützmauern und Geländemodellierungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 Metern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine funktionale, terrassierte Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ohne das Landschaftsbild durch überdimensionierte Bauwerke zu beeinträchtigen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld" eingestellt:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet. Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Für den zu überplanenden Bereich im Ortsteil Holz besteht bereits ein rechtskräftiges Baurecht durch den im Jahr 2022 aufgestellten Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld". Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes zu Wohnbauzwecken bereits grundlegend geschaffen.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Wohneinheiten begründet, sondern die Festsetzungen lediglich im Sinne einer zweckmäßigen und technisch optimierten Umsetzung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung modifiziert und konkretisiert.

Die Festsetzungen der 1. Änderung wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) sowie des Maßes der baulichen Nutzung, der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen harmonisch in das bestehende Ortsbild der angrenzenden Straßen einfügen. Hierdurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung und somit Konfliktfreiheit mit der Nachbarschaft gewährleistet.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte. Die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie Läden, Handwerksbetriebe oder soziale Einrichtungen) sind ausdrücklich an den unmittelbaren, täglichen Bedarf der Gebietsbewohner gebunden.

Die bauliche Umgebungsnutzung an den Straßen „Am Westfeld" und „Zu den Hütten" ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzungen bzw. das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Auch durch den zusätzlich aufkommenden Anwohnerverkehr sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Haupterschließung erfolgt geordnet über die Straße „Am Westfeld".

Der ruhende Verkehr wird durch den Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken sowie durch eine ergänzende öffentliche Parkplatzfläche im östlichen Bereich des Plangebietes geordnet untergebracht, wodurch ein störender Parksuchverkehr im Umfeld wirksam vermieden wird.

Ein wesentliches Kriterium bildet zudem die Berücksichtigung der Starkregenvorsorge auf Basis des gemeindlichen Konzeptes.

Durch die Anpassung des Entwässerungskonzeptes im modifizierten Trennsystem sowie die Zulässigkeit einer zentralen Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der Spielplatzfläche wird sichergestellt, dass Oberflächenabflüsse kontrolliert abgeführt werden. Den umliegenden Anwohnern entsteht somit kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Saarländischer Landesbauordnung (LBO). Die erforderlichen Abstandsflächen werden durch die aufgelockerte, offene Bauweise und die städtebaulich bemessenen Baufenster eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt bleibt.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion im Ortsteil Holz nachhaltig gestärkt werden.

Zwar besteht für das Areal durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 bereits ein rechtskräftiges Baurecht , die anschließende Konkretisierung der Fachplanungen – insbesondere der Erschließungsplanung sowie

des Entwässerungskonzeptes – hat jedoch gezeigt, dass einzelne Festsetzungen des Ursprungsplanes in der bislang vorgesehenen Form nicht mehr zweckmäßig umsetzbar sind oder von den Ergebnissen der Fachplanungen abweichen.

Die vorliegende 1. Änderung ist daher erforderlich, um die städtebauliche Planung technisch fundiert zu realisieren und die Schaffung der Wohnbaugrundstücke überhaupt erst erfolgreich umzusetzen.

Auf Basis dieser optimierten Konzeption entstehen 20 bedarfsgerecht parzellierte Baugrundstücke mit flexiblen Größen zwischen ca. 520 m² und 670 m². Damit wird modernen Wohnansprüchen sowie dem Charakter der angrenzenden Bebauung in vollem Umfang Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Sportplatzes im Ortsteil Holz sowie die angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen und befindet sich am östlichen Siedlungsrand des bebauten Siedlungskörpers.

Seit der Einstellung des regulären Spielbetriebs liegt der Sportplatz brach und das zugehörige Sportlerheim dient derzeit als reine Lagerfläche, sodass die Fläche keine Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit besitzt.

Bereits mit dem im Jahr 2022 rechtskräftig gewordenen Ursprungsbebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um dieses Areal einer nachhaltigen Wohnnutzung zuzuführen. Da sich im Zuge der nachfolgenden Fachplanungen jedoch herausgestellt hat, dass einzelne Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht mehr zweckmäßig umsetzbar sind, wird mit der vorliegenden 1. Änderung eine modifizierte Konzeption verfolgt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle, effiziente und flächenschonende Entwicklung ermöglicht. Die geplante zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild der angrenzenden Straßen ein.

Die Dreigeschossigkeit ist dabei der ausgeprägten Topografie des ehemaligen Sportplatzes geschuldet, da das Kellergeschoss im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR 2) aufgrund der Hanglage rein geländebedingt hangabwärts als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen fügen sich in die Umgebung ein, lassen ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung und stellen sicher, dass sich die Bautypologie der benachbarten Wohngebiete fortsetzt. Zudem werden die sensiblen Böschungsbereiche dauerhaft als private Grünflächen gesichert. Diese unversiegelten Flächen wahren die natürliche Topografie und fungieren als räumliche Pufferzone zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung, wodurch ein harmonischer städtebaulicher Übergang zwischen der Bestandsbebauung und der neuen Bebauung gewährleistet wird. Insgesamt wird die Begrünung durch die grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan intensiviert.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich wird maßgeblich durch die vegetationslose Spielfläche des ehemaligen Brasche-Sportplatzes sowie durch daran anschließende Ruderalflächen und Gehölzstrukturen geprägt. Aufgrund der anthropogen veränderten Böden sowie der umliegenden Wohnbebauung der Straßen „Am Westfeld" und „Zu den Hütten" und der hiermit verbundenen Störwirkungen, insbesondere durch Anliegeraktivitäten, ist das Plangebiet stark vorbelastet.

Für das Areal besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 bereits Baurecht für die Realisierung von Wohnnutzungen.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 22 SNG noch Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Für das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld liegen ferner keine Daten zu relevanten Artvorkommen vor.

Auch hat der Geltungsbereich keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht lassen sich innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zwei Teilräume unterscheiden: Der ehemalige Brascheplatz weist keine relevante Lebensraumfunktion für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auf. Demgegenüber stellen insbesondere die lückig bewachsenen Übergangsbereiche zwischen dem Brascheplatz und den angrenzenden Baumhecken bzw. lockeren juvenilen Gehölzbeständen aufgrund der vorhandenen Kleinstrukturen, der starken Besonnung sowie der räumlichen Vernetzung mit dem nordöstlich gelegenen Waldrand geeignete Habitate für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie Wald-, Mauer- oder Zauneidechse dar. Daher enthält der vorliegende Bebauungsplan den Hinweis, dass diese Bereiche vor Beginn der Baufeldfreimachung mittels eines Screenings auf das Vorkommen von Reptilien zu untersuchen sind.

Ein Vorkommen der Haselmaus am nordwestlichen Rand des Plangebiets (Bereich Regenrückhaltebecken/Spielplatz) ist aufgrund der geringen Gehölzvernetzung unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen. Zur Überprüfung einer möglichen Besiedlung wird von Anfang/Mitte September bis Anfang Oktober 2026 eine kombinierte Untersuchung (Haselmaus-Tubes, kameragestützte Nachweisplattformen sowie Nest- und Fraßspurensuche) durchgeführt. Nur bei einem Positivnachweis werden weiterführende Schutzmaßnahmen erforderlich: In diesem Fall erfolgt die Baufeldfreimachung im Rahmen einer zweistufigen Rodung (Gehölzfällung ab 1. November, Wurzelstockrodung ab Mitte Mai nach dem Winterschlaf) unter ökologischer Baubegleitung und mit spezifischen Schnitt- und Räumvorgaben zum Schutz potentieller Winterquartiere. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Außerdem besitzt das Plangebiet keine besondere Eignung als Lebensraum für störungsempfindliche Vogelarten. Die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen können jedoch von synanthropen Fledermausarten, wie Abendsegler oder Zwergfledermaus, als Jagdhabitat genutzt werden. Ältere Bäume mit geeigneten Höhlen, Spalten oder sonstigen Quartierstrukturen für Fledermäuse bzw. Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt und sind aufgrund des geringen Alters und der geringen Stammdurchmesser der vorhandenen Gehölze auch nicht zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die gesetzliche Rodungsfrist einzuhalten. Ebenfalls zu beachten ist

die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen kommt es demnach zu keinen erheblichen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Im Sinne der Eingriffsregelung ist kein Ausgleich erforderlich, da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein bilanzieller oder externer Ausgleich ist damit rechtlich nicht notwendig.

Dem bereits bestehenden Baurecht von 2022 gegenüber sieht die vorliegende 1. Änderung zudem ganz bewusst eine deutlich stärker ökologisch und klimarelevant orientierte wohnbauliche Entwicklung des Wohngebietes „Am Westfeld" vor. Im Vergleich zum Ursprungsplan wurden erhebliche zusätzliche klimarelevante Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören insbesondere die neu eingeführte, verbindliche Vorgabe einer PV-Pflicht (Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden und größeren Nebengebäuden) sowie wesentlich strengere Begrünungsfestsetzungen. Diese umfassen die verpflichtende extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke sowie detaillierte grünordnerische Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke mit standortgerechten, hitzeresistenten Laubbaum- und Straucharten.

Insgesamt sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes, unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten umweltschützenden Belange zu erwarten. Die gegenüber dem Ursprungsplan ergänzten Festsetzungen zur Dachbegrünung, Nutzung solarer Strahlungsenergie und Grundstücksbegrünung tragen zugleich zu einer stärkeren Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Gemeinde Heusweiler besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnraum, welcher die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken erfordert.

Für das Areal des ehemaligen Sportplatzes im Ortsteil Holz wurde bereits im Jahr 2022 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Am Westfeld" ein grundlegendes Baurecht geschaffen, um dieser Nachfrage nachzukommen. Die anschließende Vertiefung der Fachplanungen – insbesondere der Erschließungs- und Entwässerungsplanung – hat jedoch gezeigt, dass der Ursprungsplan in der bisherigen Form technisch und funktional nicht zweckmäßig umsetzbar ist und von den fachspezifischen Ergebnissen abweicht.

Die vorliegende 1. Änderung ist daher erforderlich, um das bestehende Recht zu optimieren und die Schaffung der Wohnbaugrundstücke überhaupt erst erfolgreich realisieren zu können.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird bewusst auf eine Neuinanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen oder landwirtschaftlichen Standorten verzichtet. Stattdessen wird eine bereits anthropogen stark überprägte und derzeit brachliegende innerörtliche Fläche nachhaltig wiedergenutzt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der den Bereich noch als Sportplatz darstellt, erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine moderate Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie umfassende Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die verbliebenen Bodenfunktionen so weit wie möglich.

Eine Vollversiegelung der Grundstücke ist ausdrücklich unzulässig; Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, und alle übrigen Freiflächen müssen vegetativ und wasserdurchlässig gestaltet werden, um den natürlichen Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen zu stärken.

Die Festsetzungen stellen somit im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) einen sparsamen, schonenden und umweltgerechten Umgang mit Grund und Boden sicher.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Westfeld", die an die südlich gelegene Saarstraße als Hauptortsdurchfahrt anbindet.

Für das Wohngebiet besteht bereits seit 2022 ein rechtskräftiger Bebauungsplan; die anschließende vertiefende Ausarbeitung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zeigte jedoch, dass die alten Festsetzungen in der bislang vorgesehenen Form technisch und funktional nicht zweckmäßig umsetzbar waren und von den Ergebnissen der Fachplanungen abweichen. Die vorliegende 1. Änderung optimiert das bestehende Recht, um eine zukunftsfähige und baulich fundierte Realisierung des Quartiers überhaupt erst erfolgreich umzusetzen.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Anwohnerverkehr. Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden vollumfänglich berücksichtigt.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets bereits vorhanden bzw. werden hergestellt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben ist die Entwässerung ordnungsgemäß sichergestellt.

Das Plangebiet wird demnach im Trennsystem entwässert und funktional an eine zentrale Rückhalteanlage innerhalb der Spielplatzfläche gekoppelt, um den hydraulischen Anforderungen der Starkregenvorsorge optimal gerecht zu werden.

Im Quartiersinneren wird zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, welches über zwei neue Betriebswege dauerhaft und sicher für Wartungsfahrzeuge erreichbar bleibt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs von ca. 1,7 ha ausgeschlossen werden.

Für das Areal besteht zwar durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 bereits ein vollumfängliches Baurecht für Wohnnutzungen, dieses hat sich jedoch im Zuge der vertiefenden Fachplanungen in seiner bisherigen Form als technisch und funktional nicht zweckmäßig umsetzbar erwiesen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird dieses bestehende Recht nun so optimiert, dass die geplante Wohnnutzung realisiert werden kann, während gleichzeitig der Klimaschutz maßgeblich gestärkt wird.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt naturgemäß einen gewissen Grad an Überbauung mit sich. Dem wird jedoch durch eine geringe Verdichtung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie durch ein ausdrückliches Verbot von Vollversiegelungen und hitzespeichernden Steingärten wirksam begegnet.

Angesichts der umfassenden grünordnerischen Festsetzungen zur privaten Freiflächen- und Hausgartengestaltung – die eine Bepflanzung mit standortgerechten, weitgehend hitzeresistenten Laubbaum- und Straucharten zwingend vorschreiben – wird eine strukturreiche Durchgrünung gewahrt.

Darüber hinaus werden dem alten Baurecht gegenüber mit der 1. Änderung ganz bewusst deutlich strengere, klimarelevante Festsetzungen getroffen, um das Quartier zukunftsfähig aufzustellen. Hierzu gehört insbesondere die neu eingeführte, verbindliche Vorgabe zur Errichtung von Solaranlagen (Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen) sowie die verpflichtende extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke. Diese Systeme senken durch vegetative Verdunstungskühle nachweislich die Umgebungstemperatur, beugen einer Hitzebelastung im Quartier insbesondere in Tropennächten wirksam vor und leisten somit einen aktiven, positiven Beitrag zum lokalen Mikroklima und zur Klimaanpassung.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/ Starkregens

Für das Plangebiet des ehemaligen Sportplatzes Holz besteht bereits durch den Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2022 ein rechtskräftiges Baurecht.

Im Zuge der anschließenden, vertiefenden Fachplanungen – insbesondere der Erschließungsplanung sowie des Entwässerungskonzeptes – hat sich jedoch herausgestellt, dass die alten Festsetzungen zur Entwässerung in der bislang vorgesehenen Form nicht mehr zweckmäßig umsetzbar sind und von den Ergebnissen der Fachplanungen abweichen. Eine Anpassung im Rahmen dieser 1. Änderung ist daher zwingend erforderlich, um ein funktionsfähiges Entwässerungssystem zu sichern.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Saarlandes werden im Falle eines Starkregenereignisses N_{100} (100-jährlicher Niederschlag) Teile des Plangebietes überschwemmt. Betroffen sind insbesondere die südlichen Bereiche des ehemaligen Sportplatzes, wo mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s zu rechnen ist. Bei einem extremen Starkregenereignis N_{extrem} (extremer Niederschlag von 200 mm) sind zudem auch die nördlichen Teilbereiche betroffen, wobei hier ebenfalls mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s gerechnet werden muss.

Derzeit befindet sich ein Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept für die Gemeinde Heusweiler in Aufstellung.

Für den Ortsteil Holz liegt die Starkregengefahrenkarte für das Ereignis 50 mm/1h (ca. T=100 a), erstellt durch das beauftragte Ingenieurbüro eepi GmbH, bereits im Entwurf vor. Demnach sind im Bereich des Sportplatzes Überflutungen zu erwarten: Während im südlichen / südöstlichen Teilbereich eine Überflutungstiefe von 0,1 m bis 0,3 m prognostiziert wird, liegt diese im nördlichen / nordwestlichen Teilbereich bei unter 0,1 m.

Die im Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept für die Gemeinde Heusweiler aufgeführten Inhalte und Feststellungen sind zu beachten. Aktuell ist die Gemeinde noch Eigentümerin der Grundstücke, sodass auch dies gewährleistet ist.

Um den hydraulischen Anforderungen und der Starkregenvorsorge vollumfänglich gerecht zu werden, wird das Entwässerungskonzept mit der vorliegenden 1. Änderung grundlegend überarbeitet.

Die Planung sieht eine geordnete Abwasserbeseitigung im modifizierten Trennsystem vor, die funktional an eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten gekoppelt ist. Auf dieser festgesetzten Spielplatzfläche wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer zentralen Anlage zur Rückhaltung und kontrollierten Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen, um im Bedarfsfall wertvollen Retentionsraum schadlos zu aktivieren.

Unterstützt wird dies durch die verpflichtende extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke, wodurch oberflächliche Abflussspitzen bei Starkregenereignissen effektiv abgeflacht und die Abwasserinfrastruktur spürbar entlastet wird.

Aufgrund der Lage und der ausgeprägten Topografie des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Den umliegenden Anliegern darf und wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen; Oberflächenabflüsse werden vorsorglich einem kontrollierten Abfluss zugeführt.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Dies gilt selbstverständlich auch für die öffentliche Hand. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt, sondern im Vergleich zum bisherigen Baurecht durch die konkretisierten, verschärften Festsetzungen gezielt gestärkt und gelöst werden.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die den Eigentümern des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu be-

rücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Heusweiler. Da der Ursprungsbebauungsplan im Jahr 2022 rechtskräftig wurde, erfolgt die vorliegende Änderung innerhalb der gesetzlichen Siebenjahresfrist des § 42 BauGB, innerhalb derer eine Reduzierung des zulässigen Nutzungsmaßes grundsätzlich Entschädigungsansprüche auslösen könnte.

Da die Gemeinde jedoch alleinige Eigentümerin aller überplanten Grundstücke ist, sind entschädigungsrechtliche Ansprüche Dritter wegen der Modifikation oder Aufhebung bisheriger Festsetzungen von vornherein ausgeschlossen, da die Gemeinde keine Ansprüche gegen sich selbst geltend machen kann.

Aus eigentums- und entschädigungsrechtlicher Sicht ist die Planänderung somit unabhängig von der gesetzlichen Frist vollumfänglich und restriktionsfrei umsetzbar.

Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung / Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche; die Gemeinde Heusweiler wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht
- Optimierung des bestehenden Baurechts zur Sicherung der tatsächlichen Umsetzbarkeit des Wohngebietes
- Schaffung eines attraktiven und familienfreundlichen Wohnstandorts im Ortsteil Holz in fußläufiger Nähe zum Ortskern
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes bei Beachtung von u.a. artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung bei Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben zum Rückhalt etc.
- keine negativen Auswirkungen auf das Klima sowie auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Westfeld“ wurden die relevanten öffentlichen und privaten Belange umfassend gegeneinander und untereinander abgewogen. Die positiven Argumente überwiegen dabei deutlich: Neben der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum durch die nachhaltige Wiedernutzung einer innerörtlichen Sportplatzbrache sichert die vorliegende Planung vor allem die technische und funktionale Umsetzbarkeit des Vorhabens.

Da sich das bereits seit 2022 bestehende Baurecht im Zuge vertiefender Erschließungs- und Entwässerungsplanungen in der alten Form als nicht mehr zweckmäßig erwiesen hat, macht erst die planerische Optimierung die tatsächliche Realisierung des Wohngebietes möglich.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung können ausgeschlossen werden. Zudem werden umweltschützende Belange dem alten Recht gegenüber durch zusätzliche, strengere klimarelevante Festsetzungen – wie die neu eingeführte solare Nutzungspflicht und eine verpflichtende umfangreiche Dachbegrünung – im Sinne der Klimaanpassung gezielt gestärkt. Unter Berücksichtigung der u.a. aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere das Reptilienscreening vor Beginn der Baufeldfreimachung, sind signifikant nachteilige Auswirkungen auf umweltschützende Belange nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der geänderten Planung technisch zwingend notwendig, städtebaulich sinnvoll und in vollem Umfang möglich ist.