



**Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Niedersalbach**

**10. Änderung des Bebauungsplanes
„Hinter dem Krepp“ 2. BA**

Begründung

**Stand: Satzung
Februar 2018**

Gliederung

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung	3
2. Verfahren	3
3. Das Plangebiet	4
3.1 Lage und topographische Gegebenheiten.....	4
3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten.....	5
3.4 Ver- und Entsorgung	5
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung	6
4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen	9
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	9
6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO	11
6.3 Hinweise und Empfehlungen.....	11
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	11
7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	12
7.2 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile..	12
7.3 Auswirkungen auf die Umwelt	12
7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterials	12

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung

Nach Ende des untertägigen Kohleabbaus Ende der 80er Jahre bot es sich an, die Flächen in Erweiterung des Gebietes „Hinter dem Krepp“ 1. BA und „Auf der Mass“ für eine dringend benötigte Siedlungstätigkeit zu verwenden. Mit der bergbaulichen Freigabe konnte die Planung und Erschließung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes „Hinter dem Krepp“ erfolgen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 05.02.1990 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre ergaben sich aus der realen Nutzung verschiedene Änderungen am Bebauungsplan. Zuletzt fasste der Gemeinderat daher am 18.10.2012 den Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA. Dieser Änderungsbereich betraf den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die 10. Änderung umfasst zwar nicht den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (9. Änderung), aber hat neben dem Flurstück 109 als Geltungsbereich 1 noch einen weiteren Geltungsbereich 2. Dieser umfasst das Flurstück 284/2.

Aufgrund des Spielplatzkonzeptes, welches Ende 2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde, sollen verschiedene Spielplätze in der Gemeinde, deren Frequentierung heute nicht mehr hoch ist bzw. deren Einzugsbereich sich überwiegend mit anderen Spielplätzen überlagert, über kurz oder lang zurückgebaut werden. Als erster Spielplatz soll der Spielplatz in der Geranienstraße anderweitig genutzt werden können, da durch die Spielplätze in der Beethovenstraße und am Bürgerhaus in Niedersalbach in unmittelbarer Nähe weitere Spielplätze vorhanden sind. Durch die Schließung und anderweitige Nutzung können Kosten für die Gemeinde eingespart werden. Aufgrund der Umgebungsbebauung empfiehlt sich die Ausweisung als Baugrundstück, was ebenso zur Entlastung des Haushaltes beiträgt und dem großen Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde entgegenkommt.

Im Rahmen der 9.Änderung unterlief ein zeichnerischer Fehler bei der Festsetzung des Flurstückes 284/2, südlich der Geranienstraße. Vor der 9.Änderung war dieses Grundstück aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen Schillerstraße und Geranienstraße dem Bereich Schillerstraße mit entsprechenden Festsetzungen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) zugeordnet. Durch die 9. Änderung wurde die Nutzungsabgrenzung der beiden Bereiche Schillerstraße und Geranienstraße aber fälschlicherweise entlang der falschen Grundstücksgrenze vollzogen, so dass in der rechtskräftigen 9. Fassung das Flurstück der Geranienstraße als Reines Wohngebiet mit entsprechenden Festsetzungen zugeordnet ist.

Vollkommen nachvollziehen lässt sich der Sachverhalt zwar nicht mehr, aber die Größe des Grundstücks mit mehr als 1.000 m², was deutlich höher ist als die reinen Wohngrundstücke im Gebiet und keinerlei Hinweise in der Begründung zur Änderung der Nutzungsabsichten sprechen für einen zeichnerischen Fehler. Dieser Fehler soll mit der nun vorliegenden Änderung behoben werden.

Diese beiden Sachverhalte erfordern die erneute Änderung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll aber lediglich in diesen beiden Teilbereichen geändert werden. Außerhalb der beiden Geltungsbereiche bleibt die 9. Änderung rechtskräftig.

2. Verfahren

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Hier können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Sied-

lungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um eine Nachverdichtung handelt es sich vorliegend.

Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet auch nicht 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

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

Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

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

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Krepp“ 2. BA als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Heusweiler ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planaufstellung wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch die Änderung der Festsetzungen im Bereich der beiden Geltungsbereiche der 10. Änderung tritt in diesem Bereich die 9. Änderung außer Kraft. Für den restlichen Geltungsbereich der 9. Änderung bleibt diese weiterhin rechtskräftig.

3. Das Plangebiet

3.1 Lage und topographische Gegebenheiten

Die beiden Plangebiete befinden sich im südwestlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Mass und Krepp, im Übergangsbereich der Ortsteile Heusweiler und Niedersalbach, südlich der Geranienstraße. Im Süden werden sie vom Grüngürtel des Salbachs abgegrenzt.

Der Geltungsbereich 1 weist eine Größe von 979,10 m² auf. Die Fläche des Geltungsbereiches 2 beträgt 1.026,10 m².

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

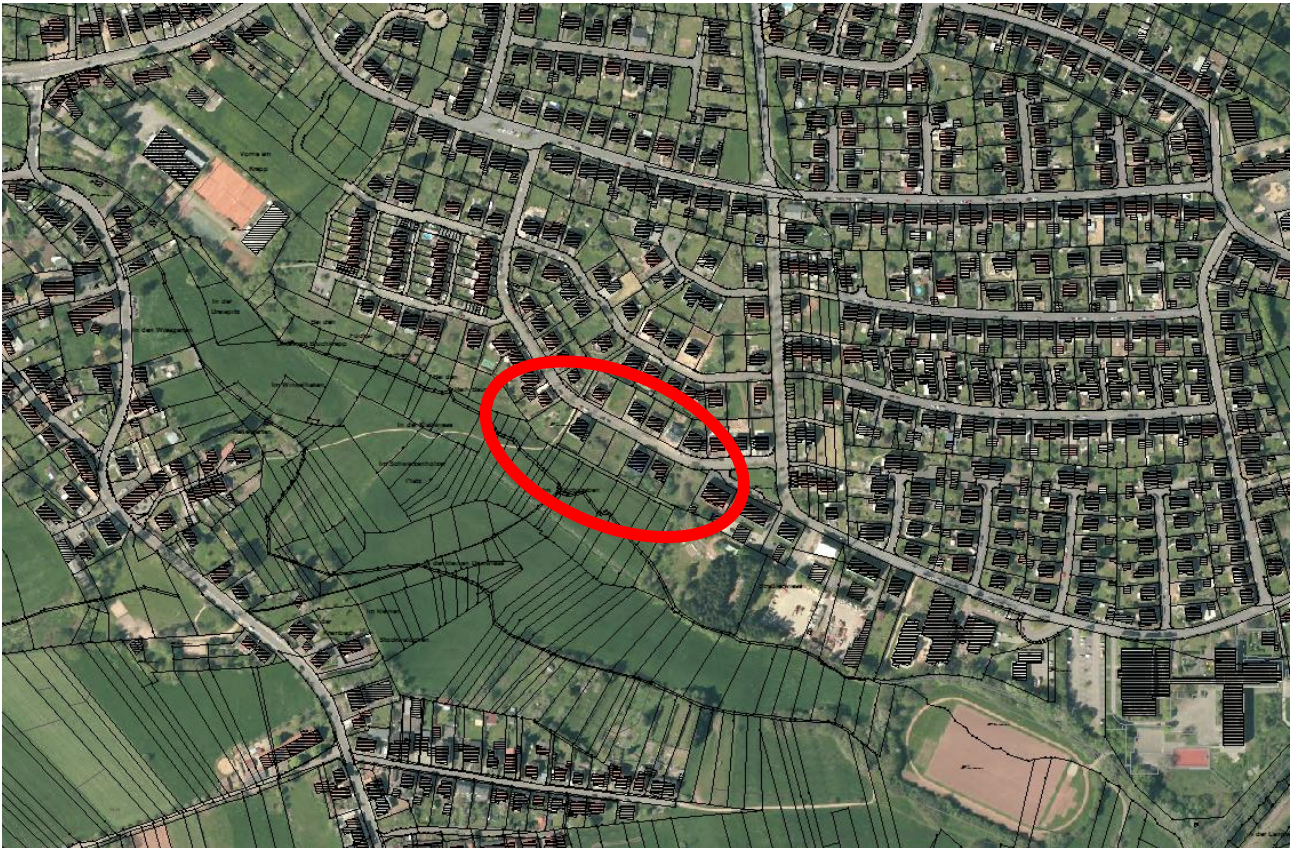


Abbildung 1: Lageplan

Die beiden Geltungsbereiche umfassen in der Gemarkung Niedersalbach, Flur 2, die Flurstücke 109, 284/2 und 285/4.

3.3. Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten

Der Geltungsbereich 1 wird derzeit als Spielplatzfläche genutzt. Durch das vom Gemeinderat beschlossene Spielplatzkonzept sollen in den nächsten Jahren drei Spielplätze in der gesamten Gemeinde geschlossen werden. Als erster Spielplatz soll nun der Spielplatz in der Geranienstraße geschlossen werden. Die noch vorhandenen Spielgeräte werden nach und nach abgebaut und auf anderen Spielplätzen durch den Bauhof wieder aufgestellt.

Da sich im Norden und Osten weitere Wohnbauflächen anschließen, soll das Grundstück als Wohngrundstück genutzt werden können. Die Umgebungsbebauung wurde in offener Bauweise geplant und ist durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit geneigten Dächern geprägt.

Der Geltungsbereich 2 ist derzeit unbebaut und liegt brach. Hier sieht bereits heute der Bebauungsplan eine Wohnbebauung vor, die lediglich in der Ausnutzbarkeit der Fläche angepasst wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bereits bestehende Geranienstraße ist eine vollständige Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen bereits gewährleistet. Zur Wasserver- und -entsorgung ist geplant, an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler sowie an das vorhandene Entsorgungsnetz des kommunalen Zweckverbandes (ZKE) Saarbrücken anzuschließen.

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

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

4. Übergeordnete Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung

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

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

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

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

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

Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

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

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

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

Mit Stand Januar 2017 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB im Ortsteil Niedersalbach noch 42 Baulücken (55 Wohnungen) vorhanden, die sich alle in privatem Eigentum befinden, so dass eine gemeindliche Steuerung nicht möglich ist. Bei einer Bevölkerungsanzahl von rund 1.600 Einwohnern (Stand zum 31.12.2016: 1.592 EW) besteht für den Ortsteil in den nächsten 10 Jahren ein Bedarf von 24 Wohnungen. Hierdurch ist rein rechnerisch für Niedersalbach ein Überangebot zu verzeichnen. Dennoch ist der Ortsteil aufgrund des Siedlungszusammenhangs mit dem Hauptort Heusweiler in enger Verbindung zu diesem zu sehen. Im Hauptort Heusweiler sind mit Stand Januar 2017 noch 48 Baulücken zu verzeichnen, so dass sich bei einer derzeitigen Bevölkerungsanzahl von ca. 7.000 Einwohnern (Stand 31.12.2016: 6.934 EW) ein Bedarf von 173,35 Grundstücken in den nächsten 10 Jahren ergibt. Werden die geplanten Grundstücke im Bereich des ehemaligen Schwimmbads (60-80 Grundstücke) berücksichtigt, so kann der Bedarf hier nicht gänzlich gedeckt werden.

Im Hinblick auf die mit der Planung verbundene Nachverdichtung einer bereits voll erschlossenen Fläche, ist die Ausweisung nachvollziehbar und dieser wird auch von Seiten der Landesplanung zugestimmt. Allerdings muss zukünftig berücksichtigt werden, dass aufgrund der hohen Anzahl an vorhandenen Baulücken der Bedarf für die Eigenentwicklung im Ortsteil Niedersalbach damit für mindestens die nächsten 20 Jahre gedeckt ist.

4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich 1 Wohnbaufläche mit Symbol Spielplatz, für den Geltungsbereich 2 Wohnbaufläche dar.

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

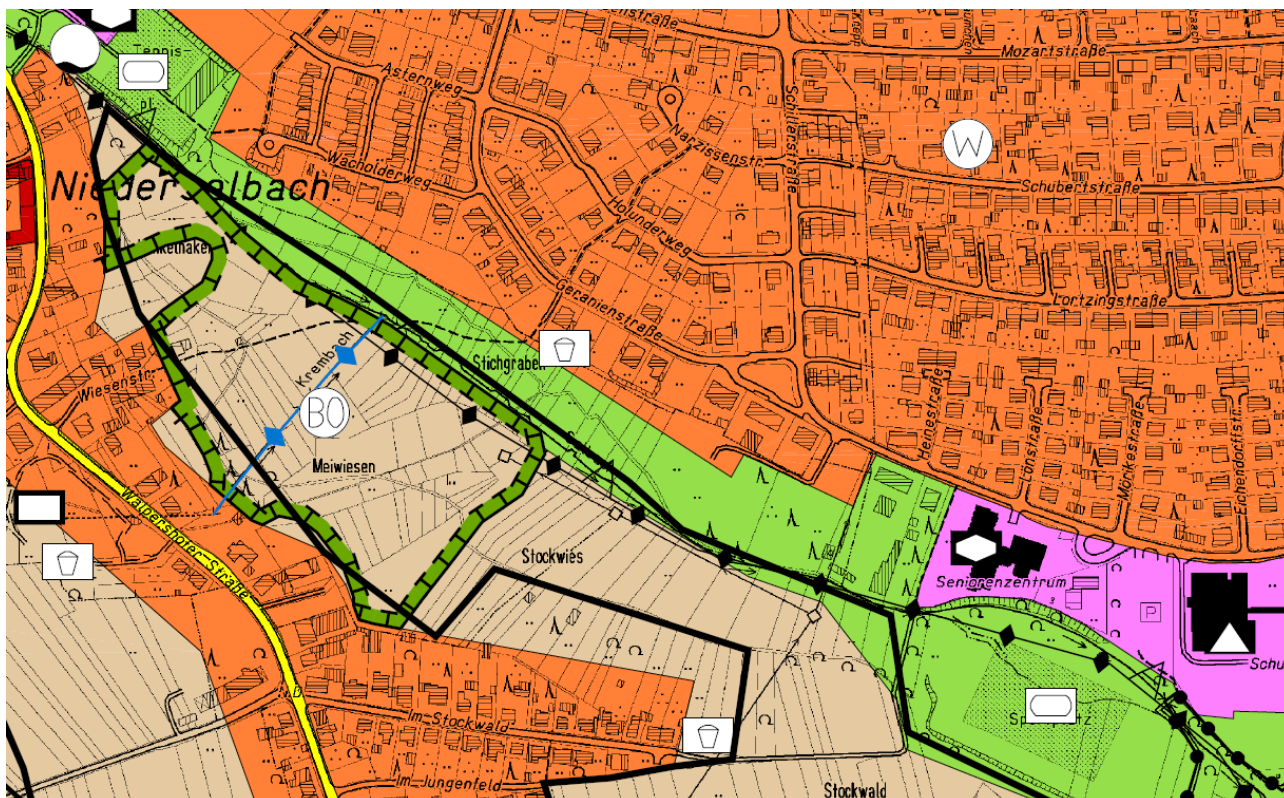


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Baumschutzsatzung

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

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

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Aus-

gleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

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

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

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest. Insbesondere in Anknüpfung an die Festsetzungen der 9. Änderung und die umgebende Nutzungsstruktur in der Geranienstraße soll weiterhin ein Allgemeines oder Reines Wohngebiet festgesetzt werden, so dass sich die beiden Geltungsbereiche nahtlos in die Umgebungsbebauung einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man somit gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aus Gründen des Bodenschutzes wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Auch diese entspricht der Festsetzung der Umgebungsbebauung und lässt dennoch einen gewissen Spielraum auf den Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung zu.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei im Geltungsbereich 1 bzw. drei im Geltungsbereich 2 festgelegt. Die Festsetzung entspricht der Intention einer kleinteiligen Bebauung und orientiert sich an der Höhenentwicklung der jeweils umliegenden Bebauung.

Allerdings gelten in den beiden Geltungsbereichen die Einschränkungen, dass in Geltungsbereich 1 im Falle von zwei Vollgeschossen eines der beiden zulässigen Vollgeschosse ein Sockelgeschoss sein muss und in Geltungsbereich 2 im Falle von drei Vollgeschossen muss eines von den drei zulässigen Vollgeschossen ein Dachgeschoss sein. Wird beispielsweise im Geltungsbereich 2 bei einem Vorhaben das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut, sind lediglich zwei Vollgeschosse erlaubt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäuden in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche beider Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Heusweiler ist ein Wohngebiet, das in Anlehnung an die umlegende Bestandsbebauung durch ein für ein Einfamilienhausgebiet typische Wohndichte charakterisiert wird.

Die Festsetzungen zu den Geschossflächenzahlen lassen ausreichend Spielraum auf den Baugrundstücken für eine Bebauung mit Einzelhäusern bei einer für diesen Bereich angestrebten und sinnvollen Dichte der Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um den Gebietscharakter des angrenzenden reinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude sowie die Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern im WR1 getroffen worden.

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

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

Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung erfüllt insbesondere eine gestalterische Funktion. Sie gewährleistet ein einheitliches Aussehen der Dachlandschaft innerhalb des Wohngebietes.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Trotz der Zulassung der genannten, untergeordneten Nebenanlagen bleibt weiterhin eine städtebauliche Ordnung erhalten.

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

Verkehrsflächen

Im WR1 ist die Geranienstraße als Verkehrsfläche teilweise noch in den Geltungsbereich integriert worden. Die in der 9. Änderung festgesetzten Bäume im Straßenraum müssen aber aufgrund der zukünftigen Nutzung weichen. Die bereits bestehende fußläufige Verbindung zum Wiesenbereich

um den Salbach und zum alten Ortskern von Niedersalbach wird mit der erneuten Festsetzung gesichert.

Maßnahmen zum Schutz

Durch die wasserdurchlässige Befestigung kann zumindest ein Teil der Bodenfunktionen aufrechterhalten werden und somit die Auswirkungen auf Wasser und Boden vermindert werden.

Zwar gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Dennoch wird für eine angemessene Grünstruktur neben der Festsetzung zur gärtnerischen Anlegung und Unterhaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen, noch die Festsetzung getroffen, dass pro 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden muss.

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Ausgleich des Naturhaushaltes.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere zur Einheitlichkeit mit der Bestandsbebauung getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebiets Einfluss zu nehmen.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

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

7. Abwägung / Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

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

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

Zwar ergeben sich durch die Realisierung der Regelungen des Geltungsbereiches 1 Eingriffe in Natur und Landschaft, dennoch handelt es sich bei diesen nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes liegen nicht vor.

7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- 1) Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils Niedersalbach.
- 2) Bereits vorhandene Erschließung (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).
- 3) Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

- 4) Kosteneinsparungen für die Gemeinde Heusweiler aufgrund des Wegfalls der Spielplatzfläche.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan sprechen bislang keine Argumente.

Fazit

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

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

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister