



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Holz

Bebauungsplan
„Erweiterung Blumenstraße“

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
3.2 Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten.....	5
3.3 Ver- und Entsorgung	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung	7
4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt	8
4.3 Flächennutzungsplan	8
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	9
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen	10
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO	12
6.3 Nachrichtliche Übernahme	12
6.4 Hinweise und Empfehlungen.....	12
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	12
7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	13
7.2 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile..	13
7.3 Auswirkungen auf die Umwelt	13
7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterials	14

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Heusweiler beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schließung der Siedlungsfläche im Bereich Blumenstraße/ Einmündungsbereich Saarstraße. Der Bebauungsplan dient somit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur wohnbaulichen Entwicklung dieser Siedlungslücke. Schon bei der Entwicklung des Wohngebietes „Untere Ochsenweide“ in den 60er und 70er Jahren (Bauabschnitte I – III) wurde der Bereich ebenso planerisch und zeichnerisch als IV. Bauabschnitt noch außerhalb des verbindlichen Geltungsbereiches dargestellt. Warum für diesen Abschnitt nie ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. Restriktionen der Fläche sind nicht bekannt.

Da die Fläche bereits heute vollständig durch die Blumenstraße erschlossen ist, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kurzfristig ohne weiteren Erschließungsaufwand auf einer kleinen Fläche Wohnbauland geschaffen werden, um Bevölkerungsverluste zu verhindern. Zwar ist im Ortsteil Holz in naher Zukunft mit der wohnbaulichen Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzgeländes ein weiteres Wohngebiet geplant, allerdings handelt es sich bei dieser Lückenschließung lediglich um 4 Wohngrundstücke, die vorab einer Erschließung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände vermarktet werden sollen.

Zwar befindet sich der Geltungsbereich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, dennoch ist er als Bestandteil der Siedlungsfläche einzuschätzen. Der Bebauungsplan dient deshalb der innerörtlichen Nachverdichtung und kann gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

2. Verfahren

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

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

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

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

Der Entwurf lag mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____ bis ____ für einen Monat öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden, Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ statt. Ort und Dauer der

Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

3. Das Plangebiet

3.1 Lage und topographische Gegebenheiten

Das knapp 2.700 m² große Plangebiet befindet am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Holz. Nördlich schließt sich die weitere Bebauung der Blumenstraße an, südwestlich sowie südlich, nur getrennt von der Blumenstraße, der Fröhner Wald und östlich die Wohnbebauung der „Saarstraße“. Das Gelände fällt leicht von der Saarstraße in Richtung der Bebauung Blumenstraße ab.



Abbildung 1: Lageplan

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

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Holz, Flur 2, die Flurstücke 2/32 und 2/34 sowie aus Flur 9 das Flurstück 2/5. Alle Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Heusweiler, so dass eine schnellstmögliche Vermarktung gewährleistet ist.

3.2 Derzeitige Nutzung und zukünftige Nutzungsabsichten



Abbildung 2: Östlicher Teilbereich mit Bäumen und Sträuchern



Abbildung 3: westlicher Teilbereich mit Containerstellplatz

Zukünftig soll der Bereich für eine weitere, an dieser Stelle abschließende Wohnentwicklung, genutzt werden. Aufgrund der Größe der Fläche ist nach einer Neuparzellierung der jetzigen Parzellen eine Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern möglich, die je eine Grundstücksgröße zwischen 450 – 650 qm aufzeigen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Ein kleiner Teil wird als Gartenfläche eines Grundstückes der Saarstraße genutzt (Parzelle 2/34). Lediglich ein weiterer kleiner Teil wird als Containerstellplatz genutzt, welcher zukünftig verlagert werden soll. Im östlichen Teil weist der Geltungsbereich einen Strauch- und Baumbestand auf. Ebenso sind entlang der Blumenstraße Alleebäume gepflanzt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Durch die bereits bestehende Blumenstraße 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.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des saarländischen Wassergesetzes zu berücksichtigen. Gemäß § 49a SWG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Bislang handelt es sich beim vorliegenden Entwässerungssystem um einen Mischwasserkanal.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus geologischen Gründen nicht möglich, da sich im Bereich bindige Böden finden. Des Weiteren ist kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches bekannt, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Der Bau eines Regenwasserkanals zu einem Vorfluter steht damit in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Einleitung des Wassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Somit ist der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 2 SWG erfüllt.

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

4. Übergeordnete Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung

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

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

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

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

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

Bauflächenbedarf / Baulückenbilanz

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

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

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

Mit Stand Januar 2017 sind in den einzelnen rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach § 34 BauGB im Ortsteil Holz noch 21 Baulücken vorhanden, die sich aber alle im Privatbesitz befinden. Bei einer Bevölkerungsanzahl von rund 3.600 Einwohnern (Stand zum 31.12.2016: 3.614) besteht für den Ortsteil in den nächsten 10 Jahren ein Bedarf von 54 Wohnungen. Zu berücksichtigen sind bereits die Planungen zur Bebauung des ehemaligen Sportplatzes in Holz, bei der 21 Baugrundstücke geplant werden, weshalb mit einem Faktor 1,3 27 Wohnungen für den Sportplatz angesetzt werden müssen. Die 21 Baulücken sind mit 27 Wohnungen zu berücksichtigen.

sichtigen. So dass dadurch der Bedarf gänzlich abgedeckt werden kann. Dennoch kann der Planung aufgrund der damit verbundenen Nachverdichtung einer bereits vollständig erschlossenen Fläche von Seiten der Landesplanung zugestimmt werden. Weitere Baugebietsausweisungen sind aber nicht erlaubt. Der Bedarf muss durch die bestehenden Baurechte gedeckt werden.

4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Bereich der Satzung zum kleineren Teil Wohnbaufläche und zum größeren Teil Grünfläche dar.

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

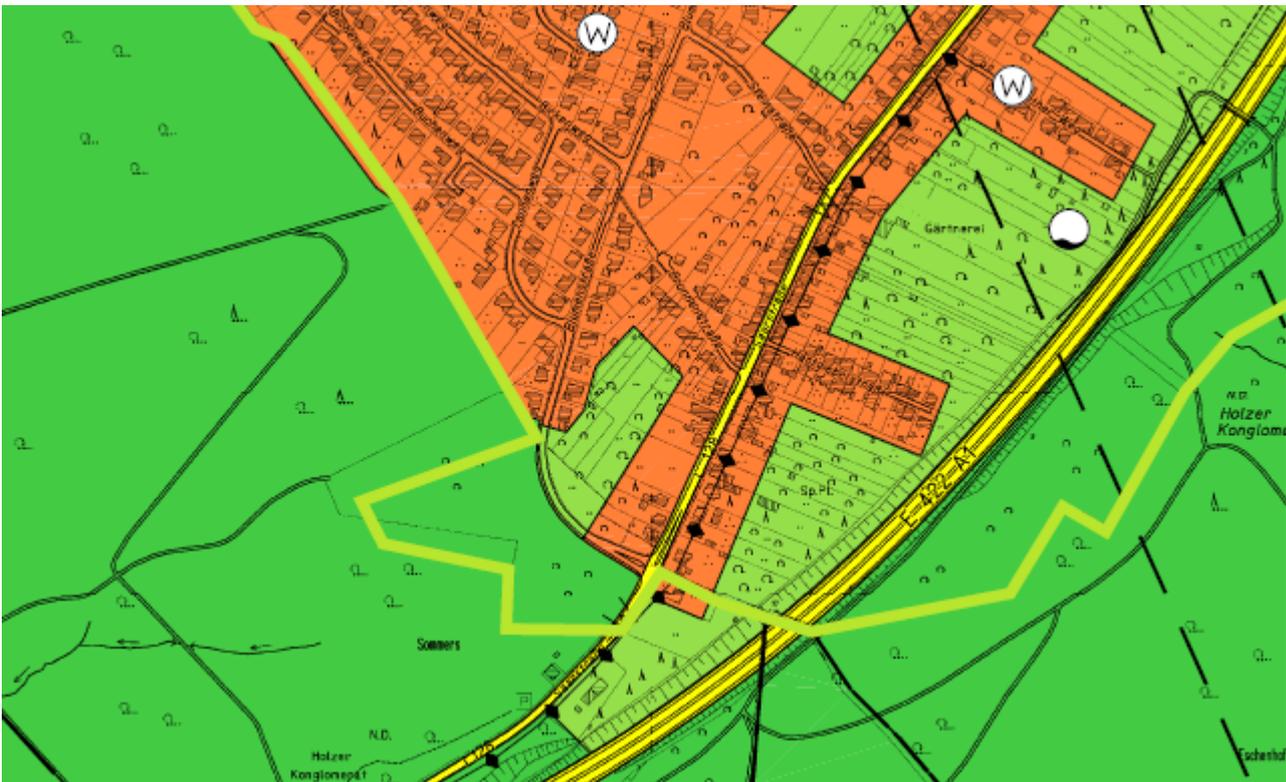


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken „Konzentrationszonen für Windenergieanlagen – 1. Änderung“

Im Jahr 2016 wurde die 1. Änderung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen wirksam. Hierbei wurden für den Regionalver-

band 8 Konzentrationszonen ausgewiesen, in denen Windenergieanlagen errichtet werden dürfen. Eine dieser Konzentrationszonen befindet sich im Fröhner Wald („Fröhner Wald / Kasberg“). Der Vorsorgeabstand dieser Zone zur Wohnbebauung in geschlossenen Ortschaften beträgt 800m. Dieser Abstand wird aufgrund der Planung nicht unterschritten und exakt eingehalten. Konkrete Planungen zur Errichtung von Windenergieanlagen im Bereich dieser Konzentrationszone liegen derzeit nicht vor. Frühere Planungen wurden von der RAG aufgegeben. Bei neuen Planungen ist das Plangebiet insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz zu berücksichtigen.

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.

In etwa die Hälfte des Geltungsbereiches ist bereits mit Sträuchern und Bäumen bedeckt und somit im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung mit entsprechenden Ersatzmaßnahmen.

Abstand zum Wald

Zur langfristigen Sicherung der Waldflächen und zur Vermeidung von Schäden an der Wohnbebauung durch Waldflächen wurde im Saarländischen Waldgesetz § 14 Abs. 3 integriert, der einen 30 m Abstand von Waldgrenze bis zum Beginn Gebäudewand festlegt.

Von diesen Regelungen kann die Forstbehörde Ausnahmen treffen, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Die Vorschriften sind in der Planung zu berücksichtigen und deshalb auch als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

In Abstimmung mit der Forstbehörde kann aufgrund der Standortgegebenheiten dieser Abstand etwa 10 m unterschritten werden. Ein Abstand von ca. 20 m ist dennoch zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

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

Klimaschutz

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

Die Umsetzung liegt aber in der Verantwortung der einzelnen Bauherren.

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

In einer Einzelfallbetrachtung im Rahmen einer Bauantragstellung soll geprüft werden, ob gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können.

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man somit gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aus Gründen des Bodenschutzes wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen. Auch bei einer Grundstücksgröße von 450 m² ist ein Wohngebäude mit 135 m² Grundfläche möglich.

Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO darüber hinaus zulässigen Versiegelung der Nebenanlagen und Garagen um bis zu 50% sind für das auf Grundlage eines 450 m² großen Grundstückes weitere 67, 5 m² Versiegelung gesetzlich zulässig. Dies entspricht den heutigen Standards und somit ist eine Erweiterung dieser Versiegelungsmöglichkeiten nicht notwendig.

Zahl der Vollgeschosse

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

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

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

Bei der Ausweisung des Baufensters wurden die Möglichkeiten zur individuellen Baukörpergestaltung und die Sicherung einer Vorgartenzone vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung berücksichtigt. Des Weiteren musste das Baufenster aufgrund der Berücksichtigung der Regelungen des Landeswaldgesetzes angepasst werden und einen Abstand von ca. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen aufgrund einer möglichen Windwurfgefahr ausgeschlossen.

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

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des leicht abschüssigen Geländes von Osten nach Westen werden wahrscheinlich zur Herstellung ebener Grundstücke zu den Nachbargrundstücken Aufschüttungen bzw. Abgrabungen

erforderlich werden. Diese sind auf den gesamten Grundstücksflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Das Plangebiet weist im östlichen Teilbereich einen größeren Gehölzbestand sowie entlang der Blumenstraße eine Allee mit Linden auf. Der Erhalt des Gehölzbestandes kollidiert allerdings mit den Zielsetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung. Lediglich vereinzelt kann ggf. ein Baum erhalten 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 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden muss. Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße zwischen 300 und 599 m² ein Hochstamm, ab 600 m² Grundstücksfläche zwei Hochstämme gepflanzt werden müssen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBO

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

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Zur Vermeidung von Schäden an der Bebauung durch Windwurf und zur Sicherung der Waldflächen wurde die Regelung des § 14 Abs. 3 Saarländisches Waldgesetz übernommen. In Abstimmung mit der Forstbehörde kann aufgrund der Standortgegebenheiten der Sicherheitsabstand auf 20 m von Waldgrenze reduziert werden. Deshalb ist lediglich nachrichtlich der 30 m - Abstand planerisch dargestellt. Aufgrund der Aussage des 20 m –Abstandes wurde das Baufenster entsprechend angepasst.

6.4 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 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 Holz.
- 2) Bereits vorhandene Erschließung (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).
- 3) Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan sprechen bislang keine Argumente.

Fazit

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

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

Heusweiler, den

(Redelberger)
Bürgermeister