

# Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Heusweiler,  
Ortsteil Heusweiler

ENTWURF

14.02.2019

KERN  
PLAN 

# Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße

## Im Auftrag der

INP 79. Objekt Management GmbH & Co. KG  
Reeperbahn 1  
20359 Hamburg

## IMPRESSUM

Stand: 14.02.2019, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortszentrum von Heusweiler soll auf einer innerörtlichen Brachfläche, im rückwärtigen Bereich entlang der Schillerstraße, durch Nachverdichtung ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa realisiert werden. Die Gemeinde Heusweiler ist zum einen angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für betreutes Senioren-Wohnen nutzbar zu machen. Zum anderen entspricht die im Ortszentrum Heusweilers befindliche KiTa-Einrichtung nicht mehr den räumlich-funktionalen Ansprüchen.

Durch einen Neubau an anderer Stelle kann diesen Anforderungen Rechnung getragen werden, ohne den laufenden Betrieb der bestehenden Einrichtung negativ zu beeinträchtigen. Durch den geplanten Umzug der Einrichtung in ein neues Gebäude in der Schillerstraße können zudem die Kindergarten- und Krippenplätze innerhalb der Ortsmitte von Heusweiler erhalten werden.

Das folglich frei werdende Bestandsgebäude eröffnet der Gemeinde in einem zweiten Schritt die Möglichkeit einer fachgerechten Sanierung und Modernisierung mit der Intension darin eine neue Kindertagesstätte zu implementieren, um den anhaltend steigenden Bedarf an Krippen- und Ganztagesplätzen langfristig zu decken.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die südlich des Grundstücks verlaufende Schillerstraße und die von dort abzweigenden Zufahrt bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Es ist weiterhin beabsichtigt entlang der Zufahrt zum Seniorenwohn- und -pflegeheim Wohnbauflächen auszuweisen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Bebauung jedoch nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Realisierung des Vorhabens hat die Gemeinde Heusweiler somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.650 m<sup>2</sup>.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen 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. 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 den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.650 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

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 umwelt-

bezogener 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.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heusweiler stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur für einen Teilbereich des Plangebietes erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Heusweiler, im rückwärtigen Bereich entlang der Schillerstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Schillerstraße samt zugehörigen Gartenflächen,
- im Westen durch die Wohnbebauung Schillerstraße 26 b und c samt zugehörigen Gartenflächen sowie mit Gehölzstrukturen versehene Grünflächen,
- im Süden durch die Wohnbebauung Schillerstraße 30 und 32 samt zugehörigen Gartenflächen sowie der Straßenverkehrsfläche der Schillerstraße,
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Schillerstraße und Goethestraße samt zugehörigen Gartenflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Privateigentum und ist vom Vorhabenträger vertraglich gesichert. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brach-/Freifläche, die früher durch eine Brotfabrik genutzt wurde.

Sie ist von folgenden Nutzungen umgeben:

- nördlich des Plangebiets herrscht überwiegend Wohnnutzung entlang der südlichen Seite der Goethestraße vor. Die nördliche Seite der Goethestraße ist durch die Kirchliche Sozialstation TKS Heusweiler und Friedrich-Joachim-Stengel-Schule geprägt,
- die östliche und südliche Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch



Luftbild mit Geltungsbereich (rot) und Umgebungsnutzung, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Wohnbebauung samt privaten Gartenflächen geprägt,

- östlich des Plangebiets befinden sich bis auf das Mehrfamilienhaus Schillerstraße 26 b und c, welches über das Plangebiet erschlossen wird, überwiegend unbebaute Grün-/ Freiflächen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet folgt der Topografie der Umgebung, die insbesondere von der Goethestraße im Norden nach Süden zur Schillerstraße stark abfällt.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kom-

men, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung / Nachverdichtung des Plangebietes zu ermöglichen.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits über einen bestehenden Privatweg, von der Schillerstraße nach Norden abgehend, erschlossen. Die Schillerstraße mündet in östlicher Richtung in der Ortsdurchfahrts- und Bundesstraße Saarbrücker Straße / B 268, die den Ortsteil Heusweiler mit dem überörtlichen Verkehrsnetz (Autobahn A 8) und der Kreisstadt Saarlouis verbindet. Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV erfolgt zum einen über die ca. 350m entfernten Bushaltestellen „Ev. Kirche“ und „Markt“ in der Saarbrücker Straße sowie die ca. 400m entfernte Saarbahn-Haltestelle „Heusweiler Markt“. Die äußere Erschließung ist somit

vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt durch Ausbau der Privatstraße.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Im Zuge des Ausbaus der Erschließung des Areals müssen Infrastrukturanlagen zur Ver- und Entsorgung neu geplant werden.

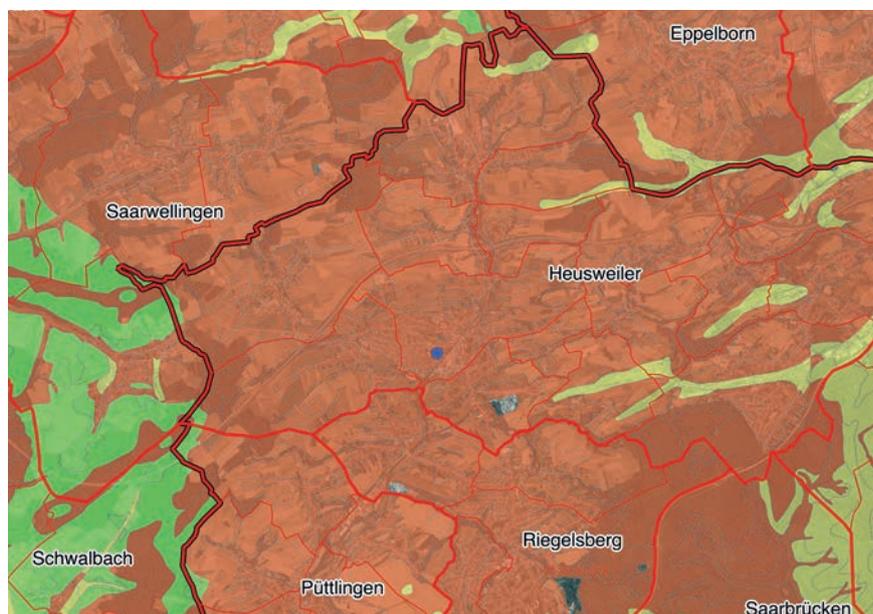
Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder in den Köllerbach einzuleiten. Sollte eine Versickerung oder eine Einleitung in den Köllerbach technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 07.02.2019).

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick nach Norden in das Plangebiet



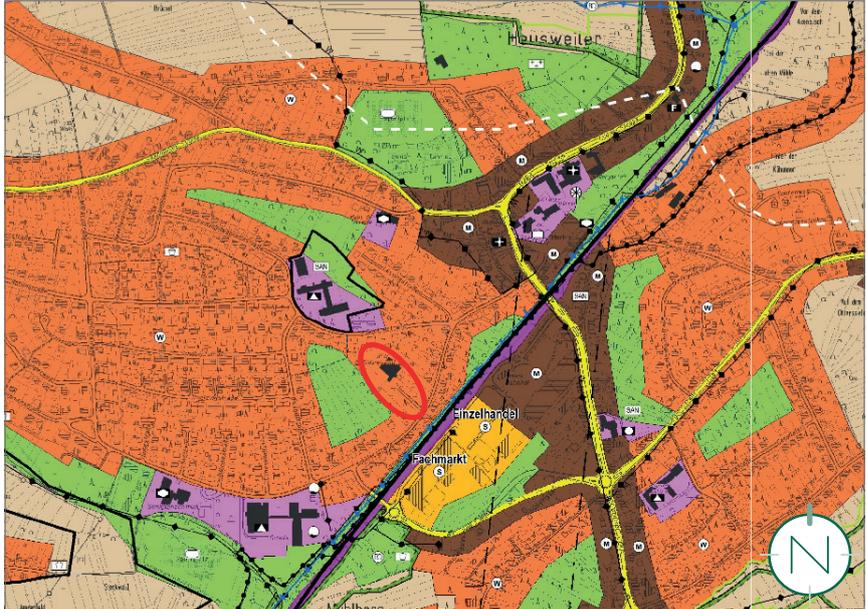
Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 07.02.2019

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Heusweiler; Randzone des Verdichtungsraums
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche, entspricht dem Vorhaben</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: Erfüllt</li> <li>(Z 21) erfüllt: „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich.“</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr</li> <li>FNP 2012 mit großzügiger Ausweisung von Wohnbaureserveflächen</li> <li>die Baulandreserve dient der Nachverdichtung</li> <li>Aufgrund des überwiegenden Anteils an Seniorenwohnen, wird beantragt, die Wohneinheiten nicht anzurechnen. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Zufahrt werden die hier entstehenden Potenziale des Siedlungsbestandes sinnvoll genutzt.</li> <li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009)</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Naturparks, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Natur- oder Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
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	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Februar 2019) innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld (gesamter Siedlungsraum von Heusweiler)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; auch keine Nachweise synanthroper streng geschützter Arten innerhalb des Siedlungsbereiches von Heusweiler; im Bereich des Bahnhofes (heute Saarbahn) wurden in den frühen 90er Jahren die Blauflügelige Sandschrecke (<i>Sphingonotus caeruleus</i>) und die blauflügelige Ödlandschrecke (<i>Oedipoda caerulescens</i>) nachgewiesen; ihr Vorkommen dürfte aufgrund der aktuell großflächigen Versiegelung und Überbauung erloschen sein</li> <li>keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld</li> <li>keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Siedlungsbereiches</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>der ca. 0,77 ha große Geltungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Heusweiler in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung</li> <li>jenseits der Schillerstraße verläuft die Linie der Saarbahn, an die sich das Einkaufszentrum von Heusweiler mit zahlreichen Märkten und großflächig versiegelten Parkplätzen unmittelbar anschließt</li> <li>die Planungsfläche umfasst einen früher gewerblich genutzten Gebäudekomplex mit asphaltierter Zufahrt und zentralem befestigten Platz und Garagen; nahezu die Hälfte des Geltungsbereiches ist versiegelt</li> <li>die übrigen Freiflächen sind als Zierrasen angelegt</li> <li>mit Ausnahme einer Gruppe von Haselsträuchern im Eingangsbereich (innerhalb des als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiches) und eines jungen Obstbaumes befinden sich auf dem Gelände lediglich einzelne Ziersträucher (u.a. Scheinzypresse, Kirschlorbeer), eine solitäre Ziertanne und eine grenzständige Fichtenreihe am nördlichen Rand</li> <li>die Biotop-/Habitatausstattung kann daher selbst im Kontext des innerörtlichen Umfeldes als defizitär eingestuft werden</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Heusweiler</li> <li>nahegelegenes Einkaufszentrum und Strecke der Saarbahn mit hoher Verkehrsbelastung</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im unmittelbaren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf</li> <li>die Fläche ist als potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter denjenigen Vögeln zu werten, die auch in den Siedlungsraum vordringen und hierbei auch weitgehend strukturlose Flächen besiedeln können</li> <li>Brutmöglichkeiten bestehen lediglich in der dicht stehenden Fichtenreihe und den wenigen Ziergehölzen</li> <li>der Gebäudebestand bietet aufgrund fehlender Nischen und sonstiger Strukturen kaum Brutmöglichkeiten</li> <li>in Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich von den in den Siedlungsbereich vordringenden Arten (u.a. Fransen-, Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler) als Jagdraum genutzt wird, auch wenn für die weitgehend strukturlosen Zierrasenflächen nur eine geringe Habitatqualität angenommen werden kann</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• baumgebundene Quartiermöglichkeiten in Form von Höhlenstrukturen oder Rindenspalten fehlen auf dem Grundstück; auch die raurindigen und älteren Fichten bieten keine derartigen Strukturen; ein älterer Obstbaum mit tiefer Astabbruchhöhle befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>• auch das vollständig geschlossene Gebäude bietet augenscheinlich keine Quartiermöglichkeiten, weder sind die Innenräume oder der Dachstuhl zugänglich, noch befinden sich an der Außenwand hinterlüfteten Fassaden oder Verblendungen</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avifauna: die dichten Fichten dürften lediglich von Arten mit geringen strukturellen Habitatansprüchen und hohen Lärm und Fluchttoleranzen als Brutstandort genutzt werden, dies sind euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen</li> <li>• damit ist im Regelfall für die hier (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt</li> <li>• insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen.</li> <li>• im Fall einer Rodung der Fichten und der weiteren Gehölze am Standort stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar</li> <li>• tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen können (Spechthöhlen, spezifische Gebäudestrukturen) sind nicht vorhanden</li> <li>• das Gebäude ist komplett geschlossen und weist keine Gebäudenischen oder Hohlräume an der Fassade auf, so dass auch nicht mit einer Brut der fakultativen und noch häufigen Gebäudebrüter wie z.B. dem Hausrotschwanz oder der Bachstelze zu rechnen ist; das von allen Seiten gut inspizierbare Gebäude wies jedenfalls keine Reste von Nestern auf</li> <li>• Fledermäuse: nach Inaugenscheinnahme befinden sich auf der gesamten Fläche keine Quartiermöglichkeiten, weder in Form Gehölz-gebundener Strukturen (Höhlen, Rindenspalten) noch von Gebäudestrukturen (hinterlüftete Fassaden oder Verblendungen, offener Dachstuhl)</li> <li>• da der Planungsraum bereits im aktuell ausgeräumten und strukturlosen Zustand eine geringe Qualität als Jagdhabitat aufweist, ist im Planungszustand nicht mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen, zumal der Bebauungsplan für die private Grünfläche und auch das Gebäudeumfeld im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes die Anpflanzung von gebietsheimischen Gehölzen vorsieht</li> <li>• ein Eintreten der Verbotstatbestände ist daher im Fall der Fledermäuse a priori auszuschließen</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln im Bereich der Fichtenreihe sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> <li>• darüber hinaus gehende Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht angezeigt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Heusweiler geschützt sind; die auf dem Grundstück befindlichen älteren Fichten und die Ziertannen fallen nicht unter die Verordnung; der Obstbaum (BHD ca. 80 cm, mit Astabbruchhöhle) am nördlichen Rand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung als Wohnbaufläche.</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt, der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit der konkreten Planungsabsicht an die Gemeinde Heusweiler herangetreten, ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit integrierter Kindertagesstätte auf einer Brachfläche im rückwärtigen Bereich der Schillerstraße zu errichten. Zudem ist eine Nachverdichtung des Siedlungskörpers durch eine der Umgebung entsprechende Wohnbebauung entlang der Schillerstraße geplant.

Für die Entwicklung der Fläche eignen sich angesichts der umliegenden Wohnbebauung nur wenige Vorhaben. Insbesondere das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung stellt ein Entwicklungshemmnis in dem Bereich dar.

Die geplanten Nutzungen müssen mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich sein. Andere Nutzungsalternativen (z.B. gewerbliche Nutzung, Einzelhandel) weisen aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung ein zu großes Störpotenzial auf. Daher ist die Fläche für die geplanten Nutzungen prädestiniert.

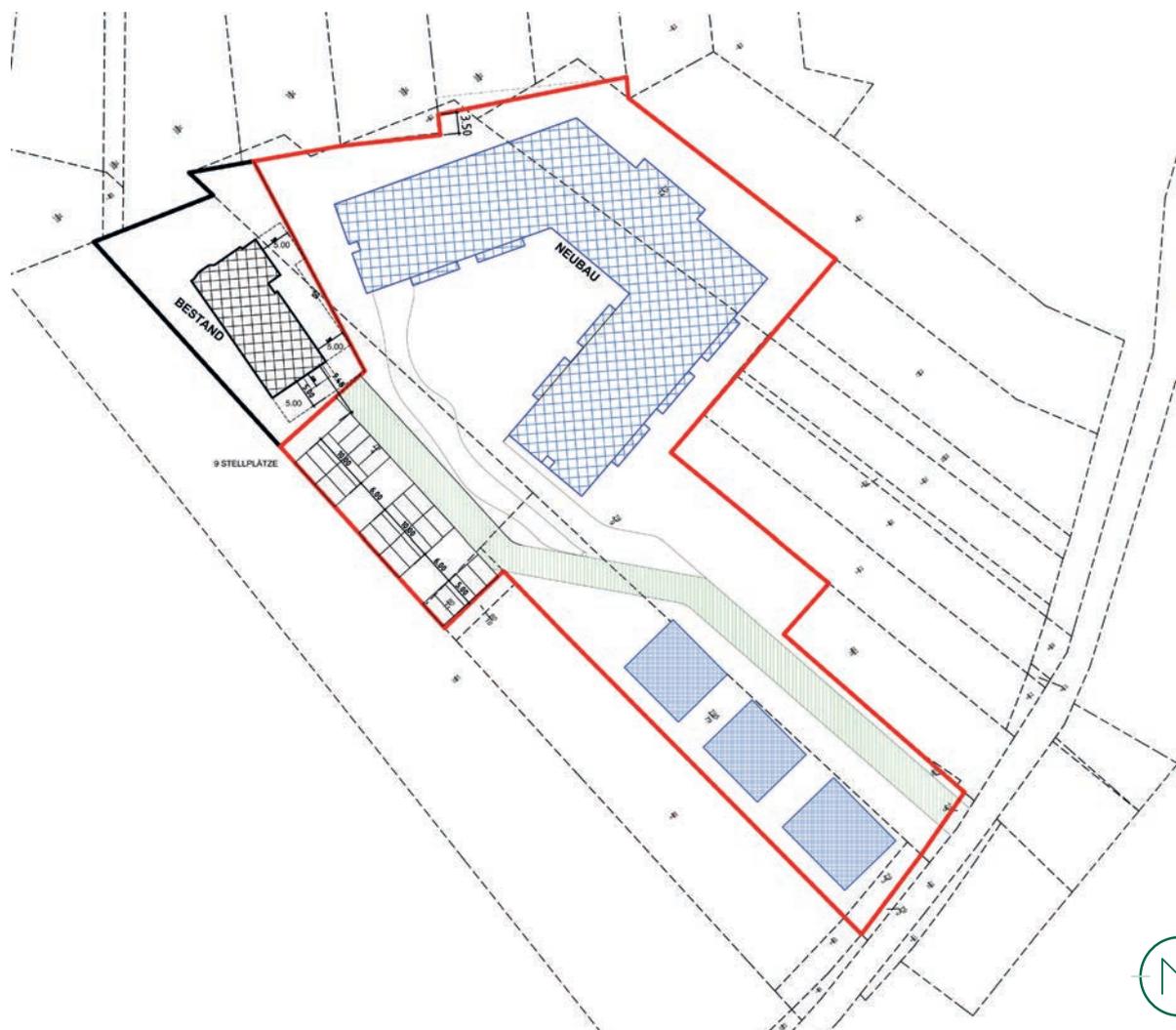
Bei dem Seniorenwohn- und -pflegeheim sowie der Kindertagesstätte handelt es sich ebenfalls um eine besondere Form des Wohnens.

Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplanten Nutzungen günstig. Es handelt sich um eine untergenutzte Fläche im Ortszentrum von Heusweiler mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung und Nähe zu

gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen des Ortsteils. Darüber hinaus wird mit der Kindertagesstätte an zentraler Stelle der Bedarf nach Betreuungsplätzen gedeckt. Zudem ist Wohnnutzung eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.

Das Gebiet hat eine geeignete Größenordnung zur Realisierung der geplanten Nutzungen.

Da das Plangebiet überwiegend aus einer Brachfläche besteht, besteht somit Nachverdichtungspotenzial. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird durch die Inanspruchnahme des Grundstücks vermieden.



Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Spengler, Saarbrücken; Bearbeitung: Kernplan, Stand: 30.10.2018



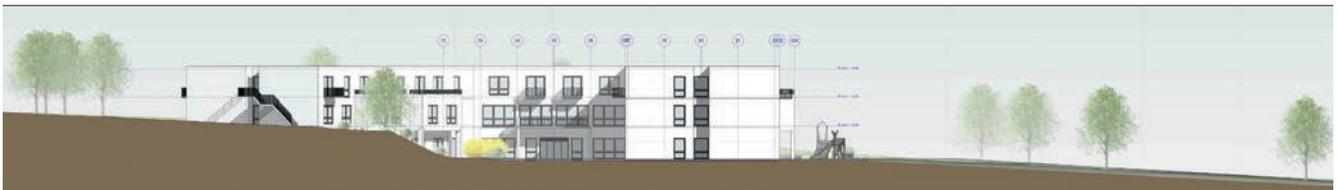
Ansicht Norden Osten



Ansicht Süden



Isometrie



Ansicht Westen

Ansichten und Schnitte des Planvorhabens, Quelle: Architekturbüro Spengler; Stand: 30.10.2018

Entsprechend geeignete Sonderbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet existieren nicht.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

### Städtebauliche Konzeption

Geplant ist ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit 3 Vollgeschossen. Ins Erdgeschoss des geplanten Gebäudes soll eine im Ortszentrum bestehende Kindertagesstätte umziehen. Das bestehende Gebäude wird den räumlich-funktionalen Ansprüchen an eine Kindertagesstätte nicht mehr gerecht. Am neuen Standort soll die Kindertagesstätte - wie zuvor - insgesamt vier Gruppen (drei Regelgruppen und eine Krippengruppe) beherbergen.

Das Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa wird schwellenlos erschlossen. Für die

Erschließung der Obergeschosse ist eine Aufzuganlage vorgesehen.

Der Baukörper wird U-förmig angeordnet und erhält ein Flachdach.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden entlang des bereits bestehenden Erschließungsstichs Stellplätze vorgesehen.

Zudem wird im Bereich der zentralen Vorfläche des geplanten Gebäudes eine zusätzliche Fläche für den Bring- und Abholverkehr („kiss & go“) der Kindertagesstätte vorgesehen, um den Verkehrsfluss des Erschließungsstichs und im weiteren Verlauf der Schillerstraße nicht negativ zu beeinträchtigen.

Das Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa wird rundherum mit einheimischen und regionaltypischen Pflanzen eingegrünt.

Westlich entlang des Erschließungsstichs ist im Rahmen der weiteren Nachverdichtung

die Errichtung von drei Wohngebäuden geplant.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 14 BauNVO

## Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog § 4 BauNVO

Entlang der Schillerstraße soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind am Standort vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar z. B. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die Umgebung dient ebenfalls vorwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht gewünscht. Um nachteilige Auswirkungen

auf den Verkehrsfluss in der Schillerstraße und des Erschließungsstichs zu vermeiden, werden diese Nutzungen für unzulässig erklärt. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren. Auch aus Gründen der Erschließungssituation sind diese Nutzungen hier nicht gewünscht.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa“

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der geplanten Nutzung.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen an diesem Standort ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit integrierter Kindertagesstätte und den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Während die Nutzungen im Einzelfall als besondere Formen des Wohnens auch in den Wohngebieten der BauNVO zulassungsfähig wären, rechtfertigt die geplante Betriebskonzeption mit dem funktionalen



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Zusammenhang zwischen dem Seniorenwohn- und -pflegeheim mit integrierter Kindertagesstätte und den ergänzenden Einrichtungen die Festsetzung als Sondergebiet.

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Betten und Wohneinheiten wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Realisierung des Seniorenwohn- und -pflegeheims mit integrierter Kindertagesstätte gemäß dem beschriebenen Konzept notwendig sind.

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient zugleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die differenzierte Festsetzung der GRZ orientiert sich im Sonstigen Sondergebiet an der städtebaulichen Konzeption und wird im Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an den Bestand der Wohnbebauung in der Umgebung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke und eine angemessene Nachverdichtung geschaffen wird. Hiermit wird gewährleistet, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Festsetzung einer GRZ für Hauptanlagen und Gebäude von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke geschaffen wird.

Die Festsetzung einer GRZ für Hauptanlagen und Gebäude von 0,6 im Sonstigen Sondergebiet unterschreitet gemäß § 17 BauNVO die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Insbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück des geplanten Seniorenwohn- und -pflegeheim mit integrierter Kindertagesstätte fordern eine Überschreitung.

Da im Wesentlichen also die „Nebenanlagen“ von der Überschreitungsmöglichkeit betroffen sind, ist auch kein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

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

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks führen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

## Zahl der Vollgeschosse

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel

verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

## Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und berücksichtigen auch die Höhen der bestehenden Umgebungsbebauung.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit den gewählten Höhen der baulichen Anlagen ist auch gewährleistet, dass ein potenzielles Dach- oder Staffelgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen des Baukörpers in die Umgebung nicht gefährdet und die gewünschte Höhenstaffelung planungsrechtlich festgeschrieben wird.

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

## Bauweise

Analog § 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Bau-

struktur der Schillerstraße. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes resultiert aus der städtebaulichen Konzeption und ermöglicht die Errichtung eines für die geplanten Nutzungen typischen und notwendigen Gebäudetypes.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung des erstellten Konzeptes ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Die öffentlich-rechtlichen geforderten Abstandsflächen nach LBO werden beachtet

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Lage der Stellplatzfläche wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung von Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des geplanten Seniorenwohn- und -pflegeheim mit integrierter Kindertagesstätte dienen (z.B. Fahrradstellplätze, Einhausungen für Mülltonnen).

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Zudem dient die Festsetzung der Sicherstellung der Erschließung des Mehrfamilienhauses Schillerstraße 26 b und c.

## Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche und angrenzender Wohnbebauung der Schillerstraße befindliche Teilfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient zum einen der optischen Eingrünung der Erschließungsstraße und zum anderen der Abgrenzung der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (u.a. Wohnbebauung) und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung des geplanten Seniorenwohn- und -pflegeheims mit integrierter Kindertagesstätte und der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Ortsbild.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

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

Für Bebauungspläne können analog § 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, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung in der Schillerstraße und Goethestraße spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

Daher werden entsprechende Festsetzungen zu Dacheindeckung und Fassadengestaltung vorgenommen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind in einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festlegungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

# 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 Aufstellung 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 (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Wohn- und Arbeitsbedingungen 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.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schließen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Bei der vorgesehenen Nutzung des „Seniorenwohngerechten Wohnens“ und Kindertagesstätte handelt es sich um Nutzungen, die einen geringen Störgard aufweisen. Eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Wohngebiete in der Schillerstraße und Goethestraße und umgekehrt ist somit nicht zu erwarten. Diese Nutzungen gehören zum Nutzungskatalog der Wohnbauflächen gem. BauNVO.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist ferner die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Besonnung und Belüftung der umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa Schillerstraße“ kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch ein der Nachfrage entsprechendes Angebot an Betreuungsplätzen berücksichtigt. Negative Beeinträchtigungen der sozialen Bedürfnisse sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang brachliegende Fläche wird für eine Neuentwicklung bereit gestellt. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Angebotsformen für die am schnellsten wachsenden und nachgefragtesten Wohnformen geschaffen.

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung erfolgt die Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Darüber hinaus ist die Umgebung bereits durch Wohnbebauung geprägt.

Das vorgesehene Seniorenwohn- und -pflegeheim mit KiTa weist maximal III Vollgeschosse auf, ist in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügt sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätze) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brach-/ Freifläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Bebauung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf den Anwohnerverkehr, sporadischen Besucherverkehr, das Kinder zur KiTa bringen und abholen sowie auf den Mitarbeiterverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Schillerstraße durch ruhenden Verkehr oder durch

Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kommt es lediglich zu geringfügigen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zur keiner erheblichen Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich um ein Gebiet in Ortslage, in dem sich geringfügige Veränderungen nicht auf das lokale Klima auswirken.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Vielmehr wird den Eigentümern Planungsrecht zugestanden.

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 dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen sind Seniorenwohn- und -pflegeheime sowie Kinderbetreuungseinrichtungen gem. BauNVO in Wohngebieten

zulässig. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

## Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Seniorengerechtem Wohnen wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- Beitrag zur langfristigen Sicherung des Betreuungsangebotes für den Ortsteil Heusweiler
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, 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 die Belange des Verkehrs und geringer Erschließungsaufwand; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung der Bebauungsplanes

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

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	1.370 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche	830 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und pflegeheim mit KiTa“	5.450 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.400 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten	910 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	60 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche	770 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 7.650 m<sup>2</sup></b>