

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Heusweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnpark Großwaldstraße“

im Ortsteil Eiweiler



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“

Bearbeitet im Auftrag von

Christoph Gleser

Auf die Stecken 7

66701 Beckingen

In Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Heusweiler

Saarbrücker Straße 35

66265 Heusweiler



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com



Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **24.01.2020**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
1.1 Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1 Schaffung von Wohnraum	1
1.2 Gründe für die Standortwahl	1
1.2.1 Sinnvolle Bebauung innerörtlicher Freiflächen	1
1.2.2 Günstige Eigentumsverhältnisse	2
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3 Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
3.4.1 Naturraum	5
3.4.2 Geologie und Böden	5
3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser	5
3.4.4 Klima und Lufthygiene	5
3.4.5 Arten und Biotope	6
3.4.6 Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	6
3.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft	7
3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	7
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	7
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	7
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	8
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Restriktionen für die Planung	10
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)	10
5.2 Mass der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl	11
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	12
5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	13
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	13
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14

5.6	Verkehr	14
5.6.1	Verkehrliche Konzeption	14
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	15
5.7	Ver- und Entsorgung	15
5.7.1	Allgemeine Konzeption	15
5.7.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	15
5.7.3	Abwasserentsorgung	15
5.7.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	16
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	16
5.8.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
5.9	Hinweise	18
5.9.1	Denkmalschutz	18
5.9.2	Baumpflanzungen	18
5.9.3	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	18
5.9.4	Einhaltung der Grenzabstände	18
6	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
6.1	Auswirkungen der Planung	19
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	19
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	19
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	20
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.1.5	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	21
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	26
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	27
6.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	27
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	27
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	27
6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	27
6.3	Fazit	27
7	ANHANG	28

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat Heusweiler hat am __.__.2020 auf Antrag von Herrn Christoph Gleser, 66701 Beckingen den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes¹ „Wohnpark Großwaldstraße“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ verfolgt die Gemeinde Heusweiler folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Schaffung von Wohnraum

In der Gemeinde Heusweiler besteht eine hohe Wohnungsnachfrage. Besonders der Gemeindebezirk Eiweiler mit dem Stadtbahnanschluss in Richtung Saarbrücken und der nahen Autobahn BAB A 8 weist hierbei eine starke Nachfrage zur Schaffung neuer Wohneinheiten auf. Mit der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes, in dem ca. 30 Wohneinheiten, in insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern entstehen sollen, soll eine Teil dieses Bedarfs gedeckt werden (zur Bedarfsberechnung siehe Kapitel 4.1.1.).

Die Gemeinde Heusweiler unterstützt daher das Ansinnen des Vorhabenträgers zur Erschließung eines kleinen Wohngebietes im Bereich „Großwaldstraße“ durch die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Sinnvolle Bebauung innerörtlicher Freiflächen

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, innerörtliche Freiflächen zu bebauen.

Damit wird dem im BauGB verankerten Ziel der Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine Nutzung innerörtlicher Freiflächen ist sowohl

¹ Die Gemeinde hat die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen. Dieser ist von einem normalen Bebauungsplan zu unterscheiden. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan bezieht er sich gerade nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an ein bestimmtes Bauvorhaben an. Es handelt sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine eigene Satzung neben dem Bebauungsplan, sondern um eine besondere Form eines Bebauungsplans. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde grundsätzlich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Durchführung erfolgt auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans. Dieser wird Vorhaben- und Erschließungsplan genannt. Ferner wird ein Durchführungsvertrag zwischen beiden Parteien geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen. Die Erschließung der Grundstücke muss also gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Abwasserbeseitigung sowie die Energie- und Wasserversorgung gewährleistet ist. Der Anschluss muss spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Liegen die Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags vor, kann die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen. Dieser ergeht in Form einer gemeindlichen Satzung. Der zuvor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird dann ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alle drei Elemente, also der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, müssen aufeinander abgestimmt sein. Zwischen ihnen dürfen also keine Widersprüche bestehen.

aus Gründen des Freiraumschutzes als auch in stadtgestalterischer und stadtökonomischer Hinsicht dringend erforderlich.

1.2.2 Günstige Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Planungsgebietes wurden durch den Vorhabenträger käuflich erworben. Damit ist eine schnelle Planrealisierung ohne bodenordnerische Maßnahmen möglich.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerörtliche Wiesenfläche mit randlichen Gehölzstrukturen mit einer Größe von 0,57 ha.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient, wie beschrieben, der Innenentwicklung durch Errichtung eines neuen Wohngebietes. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Gemeinderat Heusweiler hat daher beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet liegt nahezu im Zentrum des Ortsteils Eiweiler im Dreieck zwischen Großwaldstraße im Süden, Lebacher Straße im Nordwesten und der Saarbahnstrecke Saarbrücken – Lebach im Osten. Es umfasst das Gelände des abgerissenen und mittlerweile neu bebauten Anwesens Großwaldstraße 11 sowie dessen rückwärtigen Flächen.

Das Plangebiet steigt mit ca. 8% von der Großwaldstraße in Richtung Norden an. Es liegt hierbei auf einer Höhe zwischen 245 m und 253 m über NN.

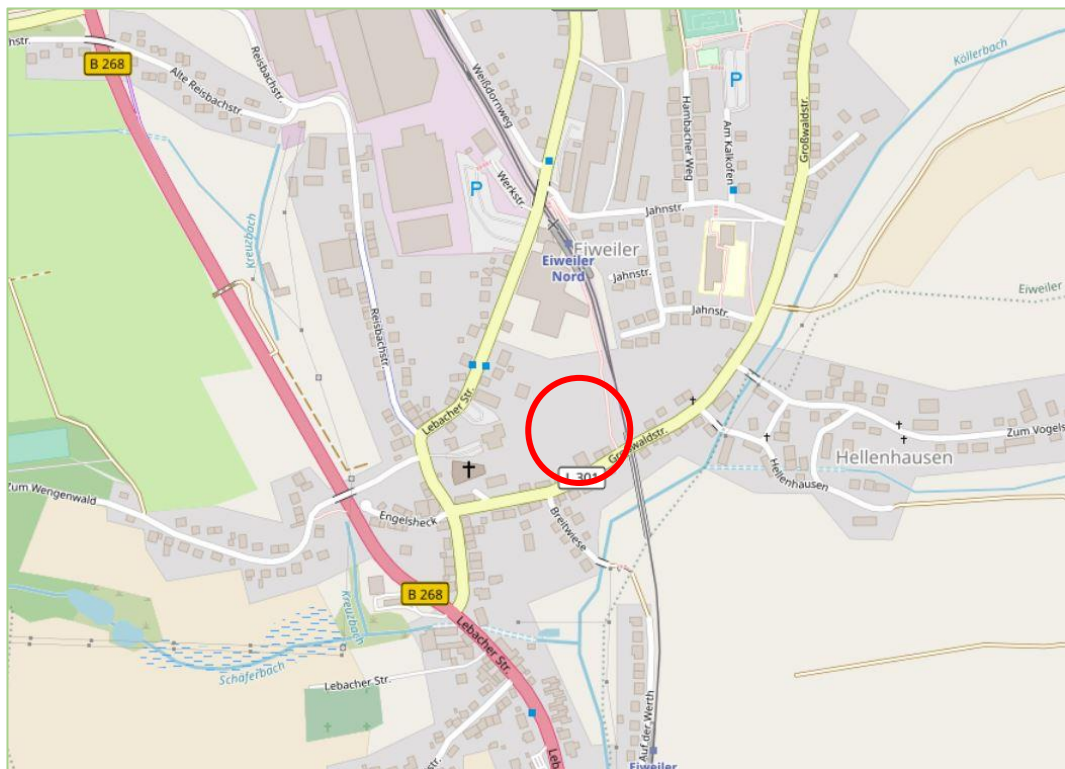


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 84/8 in Flur __ der Gemarkung Eiweiler.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch einen hier vorhandenen Gehölzbestand
- Im Osten: durch das Gelände des Grundstückes Großwaldstraße 13 sowie einen parallel zur Saarbahnstrecke Saarbrücken – Lebach verlaufenden Weg.
- Im Süden: durch die Großwaldstraße
- Im Westen: durch das Gelände des Grundstückes Großwaldstraße 9

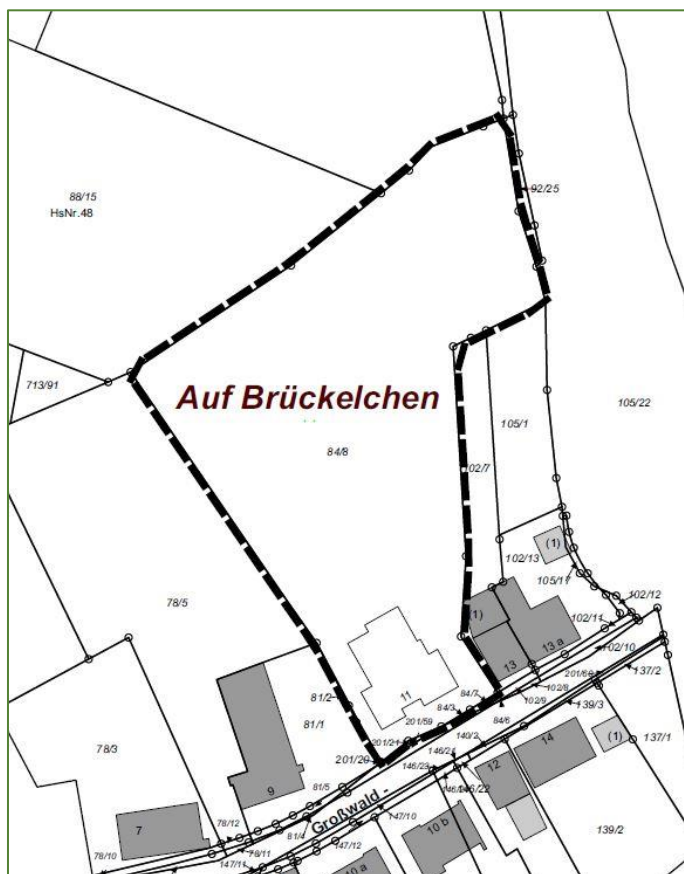


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das gesamte Plangebiet stellte sich ursprünglich, d.h. nach Abriss des Anwesens Großwaldstraße 11, als Baulücke innerhalb eines meist durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägten Gebietes inmitten der Ortslage von Eiweiler dar.

Die Baulücke wurde mittlerweile durch einen nach § 34 BauGB genehmigten Neubau eines Mehrfamilienhauses geschlossen, der rückwärtige Bereich dieser Baulücke soll nun aber ebenfalls bebaut werden. Aus diesem Grund wird auch ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Bereich, der bebaut werden soll, wurde durch Erdarbeiten im Zuge des Neubaus des Mehrfamilienhauses bereits stark überformt und stellt sich derzeit in großen Teilen als lückige Ruderalflur dar, die mit zunehmender Entfernung dichter wird und in eine ruderal Wiese übergeht.

Die Umgebung des Plangebietes wird, wie erwähnt, überwiegend durch Wohnbebauung bestimmt. In Richtung Ortsmitte (Lebacher Straße) treten aber andere Nutzungen hinzu, wie z.B. eine Kirche, der Kindergarten sowie ein Kebab-Haus. Östlich des Plangebietes verläuft die genannte Saarbahnstrecke Saarbücken – Eiweiler auf einem Brückenbauwerk über die Großwaldstraße. Nördlich des Plangebietes, allerdings schon in einiger Entfernung des Plangebietes befinden sich zudem gewerbliche Nutzung im Umfeld des Lamine Park.



Abbildung 3 – Blicke in die Straße „Großwaldstraße“

3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt zentral im Naturraum „Heusweiler-Reisbacher Mulde“ (190.20), der als Teil des „Köllertals“ (190.2) der Naturräumlichen Haupteinheit des „Prims-Blies-Hügellandes“ (190) angehört. Es handelt sich bei der Naturräumlichen Einheit der „Heusweiler-Reisbacher Mulde“ nach H. Schneider (1972) um zur Saar gerichtete Talsysteme, die von bewaldeten Höhen umgeben sind.

3.4.2 Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte des Saarlandes (1981, 1 : 50.000) befindet sich das Plangebiet im Bereich von Ablagerungen des Oberkarbons und hier innerhalb der „Oberen Heusweiler Schichten“ (cst5) des Stefan. Konkret handelt es sich hier um Gesteinsschichten in typischer Heusweiler Fazies, die über einem Grobhorizont liegen.

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind die Böden und Bodeneigenschaften im Plangebiet den Siedlungsbereichen zugeordnet und nicht näher definiert. Aufgrund des geologischen Untergrundes sind hier aber Braunerden zu erwarten.

Durch die Bauarbeiten im Plangebiet wurde der natürliche Boden allerdings durch Bodenauf- und -abträge deutlich überformt.

3.4.3 Oberflächengewässer und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Köllerbach, der in einer Entfernung von etwa 90 m südöstlich der Fläche verläuft.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes (1:100.000, 1986) liegt der Geltungsbereich innerhalb von Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen ohne Hauptgrundwasserleiter. Damit befindet sich das Plangebiet nicht in einem Raum, der hinsichtlich der Grundwassererneuerung eine besondere Bedeutung hat. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Vorbelastungen innerhalb der Siedlungslage durch Bebauung und mögliche Veränderungen des Untergrundes kann das Plangebiet selbst zudem keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwassererneuerung bzw. für den Grundwasserhaushalt in diesem Raum übernehmen.

3.4.4 Klima und Lufthygiene

Das Planungsgebiet ist als nur gering belastetes Siedlungsklimatop einzustufen. Aufgrund der lockeren, oft dörflichen Bebauung findet hier noch ein guter Luftaustausch mit dem

Umland statt. Das Klima unterscheidet sich nur geringfügig vom Klima in der unbebauten Landschaft. Schwüle und Hitzestress treten selten auf.

Das Plangebiet selbst ist, wie beschrieben eine nicht bebaute Wiesenfläche, so dass hier in Strahlungs Nächten Kaltluft entstehen kann. Aufgrund der geringen Flächengröße ist die Bedeutung des Gebietes für den klimaökologischen Ausgleich aber sehr gering.

Eine lufthygienische Vorbelastung besteht im Plangebiet nicht.

3.4.5 Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Heusweiler Gemeindeteils Eiweiler und hier an der Straße „Großwaldstraße“ und den Gleisen der Saarbahn. Derzeit stellt sich das Plangebiet als größtenteils unbebauten Bereich dar. Bisher findet man lediglich im südlichen Bereich Wohnbebauung mit Stellplätzen und Zufahrtswegen vor. Die unversiegelten Flächen im nördlichen Teil bestehen aus Ruderalfluren, die in nördliche Richtung zunehmend in eine ruderale Wiese übergehen, an die sich ein Vegetationsaum, bestehend aus Eichen und Brombeeren, angliedert. Der Bewuchs ist an den meisten Stellen nicht sehr dicht ausgebildet und besteht aus Arten, wie Wiesenklees (Trifolium pratense), Schafgarbe (Achillea millefolium), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa), Wilde Möhre (Daucus carota), Wiesen-Löwenzahn (Taraxicum ruderalia), Kamille (Matricaria spec.), Winde (Convolvulus spec.). Der vordere Teil der Ruderalflur ist beeinträchtigt durch die Ablage von Baumaterial und künstlichen Erdhügeln geprägt.

Im Plangebiet sind nur ruderal geprägte Biotoptypen vorhanden, die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen. Besondere Habitatausstattungen sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Insgesamt besitzen die Biotoptypen des Geltungsbereiches aufgrund der nur suboptimalen Ausprägung, der Kleinflächigkeit sowie der isolierten Lage innerhalb der Ortslage keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie bieten lediglich in begrenztem Maße Lebensraum für sehr störungstolerante und wenig anspruchsvolle Arten. Geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.



Abbildung 4 – Plangebiet ruderale Wiese

3.4.6 Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet ist geprägt durch die Lage innerhalb der Ortslage von Eiweiler. Bebaute Flächen, die abschnittsweise durch Grünflächen (Rasen, Gärten mit Lauben) unterbrochen sind, charakterisieren diesen Raum. Eine Erholungsnutzung, abgesehen von der Nutzung der angrenzenden Gärten, findet im Plangebiet nicht statt.

3.4.7 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich genutzt.

3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet „Quellgebiet des Köllerbaches zwischen Grosswald und Kirschhofer Tal“ (LSG-L_5_01_04) ist mehr als 300 Meter vom Vorhaben entfernt und wird durch Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zu Gunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der „Zentralen Orte“.

Entsprechend der Einordnung des derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Ortsteil Eiweiler 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 Eiweiler gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Heusweiler, welches 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.

Gemäß den Bestimmungen des LEP Siedlung soll der Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit in den jeweiligen zentralen Orten einer Gemeinde liegen. Für nicht zentrale Gemeindeteile ist die Wohnsiedlungstätigkeit am Eigenentwicklungsbedarf auszurichten. Weiterhin soll die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Ausweitung und Erschließung neuer Wohnbauflächen haben.

Gemäß Ziffer 33 des LEP „Siedlung“ ist bei Wohnsiedlungsentwicklung 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“ sowie über die Siedlungsdichte zu führen und im Rahmen der Bauleitplanung der Landesplanungsbehörde vorzulegen.

Die aktuelle Baulückenbilanz für Heusweiler – Gemeindebezirk Eiweiler sieht derzeit wie folgt aus:

Tabelle 1: Berechnung der zukünftig notwendigen Wohneinheiten (ARGUS CONCEPT GmbH)

Ortsteil	Einwohnerzahl Stand: 30.06.2019	Faktor	WE pro Jahr/ 1.000 Einwohner	Benötigte WE für 15 Jahre	Benötigte WE für 10 Jahre
Eiweiler	2.248	1,5	3,37	51	34

Tabelle 2: Berechnung der zukünftig notwendigen Wohneinheiten (ARGUS CONCEPT GmbH)

Ortsteil	Benötigte WE für 15 Jahre	Baulücken Stand: 30.06.2019 ²	Reserveflä- chen im der- zeitigen FNP	Anzunehmende Siedlungsdichte	Anzurechnende Wohneinheiten aus FNP	Gesamtbilanz 15 Jahre
Eiweiler	51	14 (=18,2 WE)	0	20 WE/ha	0	33

Selbst wenn man mit einem Faktor von 1,3 WE je Baulücke rechnet (18 WE) und davon ausgeht, dass im Plangebiet bei 5 Mehrfamilienhäusern bis zu 30 Wohneinheiten entstehen, so entspricht der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ noch den landesplanerischen Vorgaben (51 benötigte WE – 18 WE in Baulücken = 33 neu zu schaffende WE).

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter überörtlichen Gesichtspunkten im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu koordinieren und zu sichern. Der Plan legt dabei die Ziele der Raumordnung fest, die die Naturgüter unmittelbar oder mittelbar zum Planungsgegenstand haben, sie wesentlich berühren oder sie als Grundlage für umweltverbessernde Planungen haben.

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.

² Enthalten sind Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in B-Plänen, die sich in Aufstellung befinden sowie in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB



Abbildung 5: LEP Umwelt (Auszug)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

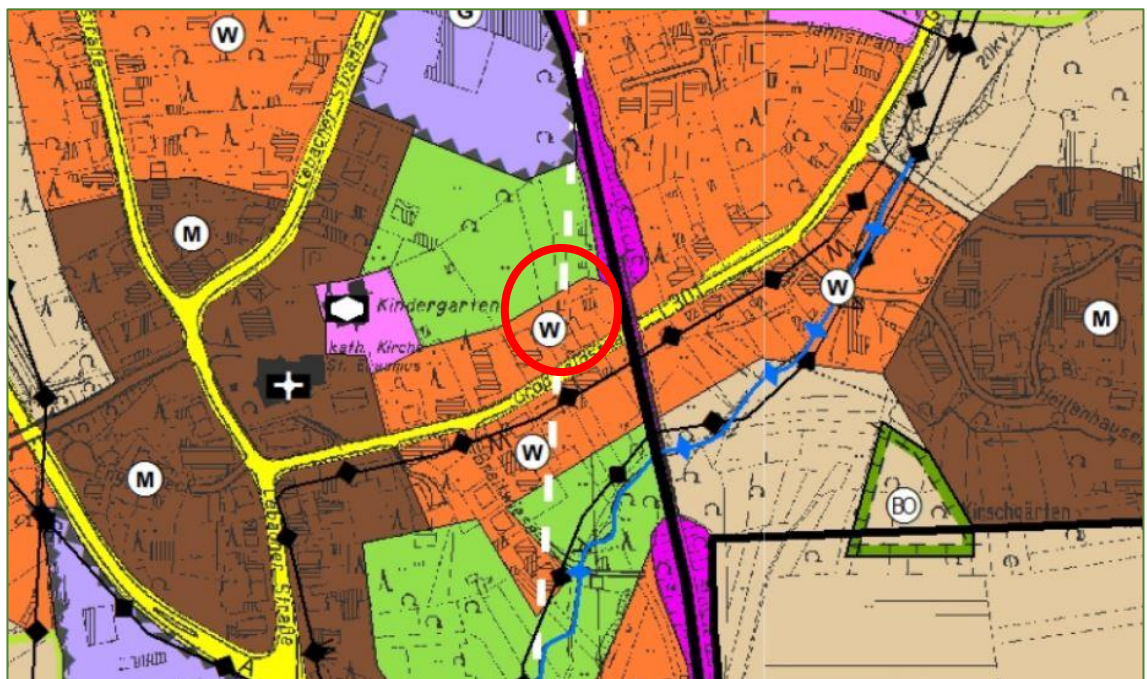


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Somit entspricht die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) der Darstellung im Flächennutzungsplan und kann als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet keine Restriktionen bekannt.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Festsetzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Bindung an den Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchfüh-

rungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Erklärung / Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Die Gemeinde Heusweiler verfolgt mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ das Ziel, den bestehenden Bedarf an Wohnbauland durch die Bereitstellung entsprechend geeigneter Flächen zu decken. Dieser Zielsetzung entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d.h. der Wohncharakter steht im Vordergrund kann aber durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. Dazu gehören z.B. die o.g. Nutzungen, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen.

Weitere Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden diese Nutzungen, d.h. Tankstellen und Gartenbaubetriebe allerdings ausgeschlossen. Aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer baulichen Gestaltung sowie im Falle der Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Verkehrs- und Lärmzunahme fügen sie sich nicht in das Plangebiet ein.

Nähere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen regelt der Durchführungsvertrag.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf. Sofern der Durchführungsvertrag bereits erfüllt und damit gegenstandslos geworden ist, kann ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

5.2 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 und haben gleichzeitig 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:

5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenzen der GRZ von 0,4 eingehalten.

Wenn nichts anderes festgesetzt wird, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) maximal bis zu 50 von Hundert überschritten werden, d.h. bis 0,6 überschritten werden. Diese Überschreitung wird durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ explizit zugelassen.

Hierdurch sollen die einer Innerortslage entsprechenden Dichtewerte erreicht werden. Zudem machen der Parkdruck und die verkehrliche Situation in den angrenzenden Straßen es erforderlich, dass der Stellplatzbedarf vollständig auf den überplanten Grundstücken gedeckt werden muss. Dies ist nur durch den Bau einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken möglich.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf III Vollgeschosse festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBO:

- *Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Vollgeschosszahlen der Gebäude wird gewährleistet, dass keine überdimensionierte Höhenentwicklung der Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stattfinden können. So wird innerhalb des Baugebietes ein gestalterischer Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen sich ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage entwickeln kann, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit maßgeblich eingeschränkt wird. Diese Festsetzung ist damit zur Erreichung einer hochwertigen Ortsgestalt notwendig.

Wie sich die Planung angesichts der Topographie des Planungsgebietes in die Umgebung einfügen soll, zeigt die unten stehende Abbildung.

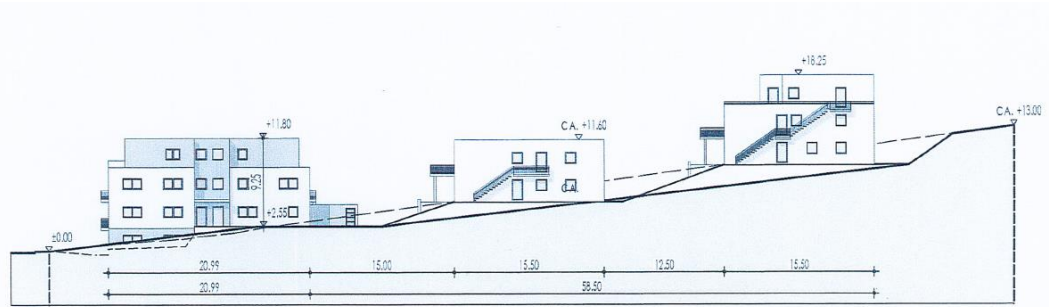


Abbildung 7: Schnitt durch das Gelände

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an den in der baulichen Umgebung des Plangebietes bereits überwiegend vorhandenen Strukturen, die im hier überplanten Gelände fortgesetzt werden sollen. Dies trägt dazu bei, dass sich die neu ermöglichte Bebauung in die bauliche Umgebung einfügt.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes hierbei an den konkreten Anforderungen des Vorhabenträgers. Die Baugrenzen ist aber so großartig gefasst, dass sie einen ausreichenden Spielraum für eventuell noch erforderliche Planänderungen beim Vorhaben sowie für die individuellen Ansprüche der Bauherren lassen.

5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wie folgt beschränkt ist:

- Max. 10 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich Richtung der Großwaldstraße
- Max. 6 Wohnungen je Wohngebäude im nördlichen Grundstücksbereich

Erklärung / Begründung

Durch die Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen und ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende ortstypische Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Im Plangebiet soll mit den Mehrfamilienhäusern in erster Linie die Zielgruppe junger Familien oder auch der Bedarf an Wohnungen mit kleinen Haushaltsgrößen gedeckt werden.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Großwaldstraße erschlossen. Diese mündet ca. 200 m westlich des Plangebietes in die Lebacher Straße, welche wiederum zur B 268 führt. Die B 268 als wichtige Nord-Süd-Achse der Gemeinde Heusweiler führt einerseits über Lebach ins nördliche Saarland, andererseits nach Süden zum zentralen Ort Heusweiler sowie zur BAB A (Luxemburg – Neunkirchen – Karlsruhe) sicherstellt. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle beträgt vom Plangebiet aus lediglich 1,3 km.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes, d.h. die Erschließung der rückwärtig der Großwaldstraße gelegenen Mehrfamilienhäuser mit ihren Stellplätzen, wird über private Zufahrten auf dem Grundstück geregelt.

ÖPNV

Wichtigste ÖPNV-Verbindung ist die Linie 1 der Saarbahn, die zwischen Lebach-Jabach und Saarbrücken-Brebach verkehrt. Die nächstgelegene Haltestelle dieser Saarbahnlinie, die Haltestelle Eiweiler – Nord liegt nur rund 200 m nördlich des Planungsgebietes und ist fußläufig über einen östlich des Plangebietes verlaufenden Weg fußläufig erreichbar.

Zudem hält in der Lebacher Straße, ebenfalls in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet, noch die Buslinie 190 der RSW, die von Völklingen zum Gymnasium in Lebach fährt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll künftig überwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert werden.

Fußläufiger Verkehr

Fußläufig ist das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege sowie den am östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufenden Fußweg erreichbar.

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.7 VER- UND ENTSORGUNG

5.7.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

5.7.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeindewerke Heusweiler. Eine Versorgung des Plangebietes mit den o.g. Medien ist problemlos über Ortsnetzerweiterungen möglich.

5.7.3 Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist der ZKE Heusweiler. Die Hauptsammler werden vom Entsorgungsverband Saar (EVS) betrieben.

Das Schmutzwasser soll über die örtliche Kanalisation abgeleitet werden.

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.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aus geologischen Gründen wahrscheinlich nicht möglich sein. 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 in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Einleitung des Wassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation. Somit ist der Ausnahmetatbestand des § 49a Abs. 2 SWG erfüllt.

Die Neubauten sollen daher in einem modifizierten Mischsystem entwässern. Da eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

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

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

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

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

5.7.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

5.8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

P 1: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens 10 standortgerechter Hochstämme sowie 25 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Heimische Obstbaumsorten

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung

Die Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich. Vor dem Hintergrund des Wegfalls von vorhandenen Grünstrukturen sollen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen neue Ersatzlebensräume schaffen, gleichzeitig zur attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung der neuen Bebauung dienen. Ein weiterer Aspekt der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Eingrünung und damit Abschirmung der neuen Gebäudestrukturen zur vorhandenen Wohnbebauung und deren Gärten hin.

So trägt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet zur gestalterisch aufwertenden Begrünung der Grundstücksflächen bei.

Grundsätzlich leisten die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren des Naturhaushaltes. Sie übernehmen in diesem Zusammenhang wichtige u.a. klimaökologische Funktionen wie die Ausfilterung von Luftschadstoffen und tragen

zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen durch Beschattung und Transpirationskühlung bei. Weiterhin erfolgt durch die Gehölzpflanzungen die Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum sowie Rückzugsraum für zahlreiche Tierarten, v.a. der Avifauna.

Grundsätzlich sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, um die langfristige Entwicklung der Gehölze zu sichern. Heimische, standortgerechte Gehölze stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 HINWEISE

5.9.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

5.9.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5.9.4 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Großwaldstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde Heusweiler 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").

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauung vermieden wird.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem maximal 5 Mehrfamilienhäuser entstehen werden, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes kommen wird. Auch die Umgebung besitzt überwiegend den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes.

Umgekehrt befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes auch keine potenziellen emissionsträchtigen Nutzungen, die sich störend auf das Gebiet auswirken könnten.

Eine mögliche Lärmquelle ist zwar die Strecke der Saarbahn. Da aber in der Ortslage Eiwweiler eine Reihe von Wohngebäuden näher an der Bahnstrecke stehen als die geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aber davon auszugehen, dass in dem dem Bau der Saarbahntrasse zugrundeliegenden Planfeststellungs- und Genehmigungsverfahren die Ansprüche aller Betroffenen vollständig geregelt worden sind. Deshalb sind konkrete Handlungsmaßnahmen zur Lärminderung durch die Gemeinde nicht erforderlich.

Zudem ist innerhalb des Plangebietes mit keinen Belastungen durch Durchgangsverkehr zu rechnen. Es gibt hier nur einen geringen Quell- und Zielverkehr. Dieser wird auch nicht zu verkehrsbedingten Lärmbelastungen der angrenzenden Straßen führen, da die Zahl der geschaffenen neuen Wohneinheiten hierfür zu gering ist.

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde Heusweiler ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Mit dem Bau von 5 Mehrfamilienhäusern wird das Ziel einer Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Gemeindeentwicklung von Heusweiler verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen.

Zielgruppe des Vorhabens sind dabei junge Familien oder Personengruppen, die eher kleinere Haushaltsgrößen nachfragen.

Das Planungsgebiet kann relativ einfach erschlossen werden, so dass die Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen können.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung orientiert, um die städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt zum Beispiel die Beschränkung der Geschosshöhen dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblicher Baukörper entgegen. Das Plangebiet wird sich harmonisch in die Ortsgestalt einfügen.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß den Regelungen des § 13 a 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 § 2 a, 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.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eingriffmindernd wirken sollen (z.B. Beschränkung der GRZ) zielen in erster Linie auf die Minimierung der Versiegelung ab.

So kann der Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser reduziert werden, denn innerhalb des Plangebietes bleiben mindestens 40% der Fläche unversiegelt, in dem die ökologischen Bodenfunktionen zumindest in ihrer aktuellen Ausprägung fortbestehen, eine Versickerung ist weiterhin möglich. Aufgrund der geringen absoluten Flächengröße erfüllt das Plangebiet keine bedeutende klimaökologische Funktion für den Frischluftaustausch, so dass Beeinträchtigungen des Klimagefüges des betroffenen Raumes nicht zu erwarten sind. Im Hinblick auf die lufthygienische Situation im Plangebiet ist durch Umsetzung der Planung keine deutliche Erhöhung der Verkehrsströme und damit keine erhebliche Verschlechterung der Emissionssituation durch die Erschließung und Bebauung der Fläche zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von

20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von unter 20.000 m² überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

6.1.5 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)

Artenschutzprüfung ASP

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hiernach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Nach Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes ergeben sich zunächst keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet selbst und dessen näheren Umfeld.

Als Wirkfaktoren des Vorhabens sind für die Biotoptypen des Plangebietes sowie die dort vorkommenden bzw. das Plangebiet als Jagdrevier oder Futterrevier nutzenden Arten der Fauna in erster Linie der vollständige Verlust von Biotopstrukturen durch Umwandlung der Ruderalflur bzw. der ruderalen Wiese in Baugrundstücke zu nennen. Somit gehen die

Lebensräume des Plangebiets infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig vollständig verloren. Sie werden innerhalb des Plangebietes durch Ersatzlebensräume (gestalterische Strauch- und Baumpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet) ersetzt.

Im Sinne einer Relevanzprüfung werden die in den „Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) genannten Arten näher im Hinblick auf ihre saP-Relevanz beschrieben:

Säugetiere

Bei den Säugetieren werden in o.g. Papier neben den Fledermäusen mit dem Biber (*Castor fiber*), der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), dem Luchs (*Lynx lynx*) und der Wildkatze (*Felis sylvestris*) vier streng geschützte Arten als weitere artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes kann ein Vorkommen des **Biber (*Castor fiber*)** im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Die Art ist deshalb artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine weitere Betrachtung kann daher entfallen.

Die **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**, die grundsätzlich strukturreiche Laubwälder mit einer entsprechend ausgebildeten Strauchschicht als Lebensraum bevorzugt, findet im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitatbedingungen. Ein Vorkommen der Art kann sicher ausgeschlossen werden, ist hier damit nicht artenschutzrechtlich relevant.

Nach dem Artenschutzprogramm Wildkatze 2007 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der besiedelten Räume der **Wildkatze (*Felis sylvestris*)**. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sowie der Biotopausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung kann ein Vorkommen der Wildkatze ausgeschlossen werden. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung kann aufgrund der fehlenden vorhabenbedingten Betroffenheit entfallen.

Das gleiche trifft für den **Luchs (*Lynx lynx*)** zu, der als Wald bewohnende Art im Plangebiet keine geeigneten Habitate vorfindet. Deshalb kann auch für diese streng geschützte Art eine vorhabenbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung entfällt daher.

Fledermausfauna

Infolge der Siedlungslage des Plangebietes befindet sich die Fläche innerhalb eines anthropogen gestörten Umfeldes, das hinsichtlich der Biotopausstattung für die meisten Arten der Fledermausfauna keine geeigneten Habitate bietet. Insofern sind im Plangebiet und dessen Umfeld lediglich wenig störungsempfindliche und vor allem Siedlungsstrukturen nutzende Arten dieser Tiergruppe zu erwarten. Quartierbäume für Fledermäuse existieren im Plangebiet nicht. In den angrenzenden Eichengehölz können potenzielle Quartierbäume nicht zu 100% ausgeschlossen werden. Hier wird aber durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen, so dass diese Quartierbäume auch bestehen bleiben.

Die Nutzung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gebäude durch synanthrope Arten wie beispielsweise die Zwergfledermaus kann nicht ausgeschlossen werden. Für diese wird sich aber auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes keinerlei Änderung ergeben, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu vermuten sind.

Avifauna

Betrachtungsrelevant für die ASP sind grundsätzlich alle europäischen Vogelarten, wobei für das Saarland die hier regelmäßig vorkommenden Brut- und Rastvögel zu betrachten sind. Von diesen teils besonders, teils streng geschützten Arten der Avifauna sind innerhalb des Plangebietes keine an besondere Habitatstrukturen gebundene Arten zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der Habitatausstattung sowie des hohen Nutzungsdruckes im

Plangebiet mit einer Brutvogelzönose aus weitverbreitenden ubiquitären ungefährdeten Arten der Siedlungszönose zu rechnen. Eine Eignung des Plangebietes als Rastgebiet ist aufgrund der Siedlungslage nicht gegeben. Horste konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund des hier extrem hohen Störeinflusses nicht zu erwarten. Nistmöglichkeiten in Gehölzen bestehen im Plangebiet nicht, das angrenzende Eichengehölz als möglicher Niststandort bleibt erhalten. Bodenbrüter sind nicht zu erwarten.

Durch die getroffenen Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes werden Ersatzlebensräume für störungstolerante Arten der Avifauna geschaffen.

Insgesamt können im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Herpetofauna

Im Saarland werden in o.g. Papier des LUA drei Reptilienarten (Mauereidechse, Schlingnatter und Zauneidechse) sowie acht Amphibienarten (Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Laubfrosch, Springfrosch und Wechselkröte) als artenschutzrechtlich relevante Arten genannt.

In den folgenden Tabellen sind die Habitatansprüche der im Rahmen des § 44 BNatSchG für das Saarland relevanten Arten der Herpetofauna angeführt.

Tabelle 3: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Amphibienarten

Artname	Habitate
Geburtshelferkröte (<i>Alytes obstetricans</i>)	Abgrabungen, Bergbauggebiete, Gewässernähe
Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>)	Abgrabungen, Gewässernähe, Wald
Kammmolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Gewässernähe, Wald
Kleiner Wasserfrosch (<i>Rana lessonae</i>)	Gewässernähe, Wald
Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)	Abgrabungen, Sandgebiete, vegetationsarme Bereiche
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	fischfreie Stillgewässer, Feuchtgrünland und -brachen, Gewässernähe, Hecken und Gebüsche, Waldrand
Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)	Wald, Feuchtgrünland und -brachen
Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	fischfreie Stillgewässer, Abgrabungen, Sandgebiete, Bergbauggebiete

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Biotopausstattung keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Tabelle 4: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Reptilienarten

Artnamen	Habitate
Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)	Blockhalden und Felsen aus Taunusquarzit im Nordwestsaarland, entlang von Bahndämmen, Mauern, vegetationsarmen Flächen und Abgrabungen
Zauneidechse (<i>Coronella austriaca</i>)	Felsen und Blockhalden, Mauern, Halbtrockenrasen und Abgrabungen
Schlingnatter <i>Lacerta agilis</i>	Halbtrockenrasen, Hecken, Gebüsche, Waldrand, Abgrabungen

Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes ist ein Vorkommen von streng geschützten Arten der Reptilien nicht zu erwarten, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

Libellen

In o.g. Papier des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz werden drei Libellenarten als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. Dabei handelt es sich mit der **Zierlichen Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*)**, der **Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*)** und der **Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*)** ausnahmslos um Arten, die eng an stehende und fließende Gewässer wie Teiche, Weiher, Quellen, Bäche und Wiesengraben gebunden sind.

Tabelle 5: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Libellenfauna

Artnamen	Habitate
Zierliche Moosjungfer (<i>Leucorrhinia caudalis</i>)	Teiche, Weiher
Grüne Flussjungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>)	Bäche, Gräben, Flüsse
Helm-Azurjungfer (<i>Coenagrion mercuriale</i>)	Bäche, Gräben, Flüsse und Quellen

Ein Vorkommen wassergebundener streng geschützter Arten der Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitate, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter

Neben den sechs Tagfalterarten Thymian-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithos*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Brombeer-Perlmutterfalter (*Brenthis daphne*), Spätsommer-Würfelfalter (*Pyrgus crisii*) und Zweibrütiger Würfelfalter (*Pyrgus amicanus*), werden neun Nachtfalterarten wie Augsburger Bär (*Pericallia matronula*), Espen-Frühlingsspanner (*Epirranthis diversata*), Felshalden-Flechtenbärchen (*Setina roscida*), Gamander-Kleinbärchen (*Nola subchlamyda*), Genetzter Dostspanner (*Scopula tessellaria*), Mauer-Flechtbär (*Paidia rica*), Schwarzer Bär (*Arctia villica*), Totholz-Flechtenspanner (*Tephronia sepiaria*) und dem Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) als artenschutzrechtlich relevant betrachtet.

Tabelle 6: Habitatansprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Arten der Tag- und Nachtfalter

Artname	Habitate
Thymian-Ameisenbläuling (<i>Glaucopsyche arion</i> (<i>Maculinea arion</i>))	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Glaucopsyche nausithous</i> (<i>Maculinea nau-sit-hous</i>))	Feucht- und Nassgrünland
Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>)	Feucht- und Nassgrünland und deren Brachen, ruderale Staudenfluren
Brombeer-Perlmutterfalter (<i>Brenthis daphne</i>)	Waldrand und Waldlichtungen
Spätsommer-Würfelfalter (<i>Pyrgus cirsii</i>)	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Zweibrütiger Würfelfalter (<i>Pyrgus armoricanus</i>)	Halbtrockenrasen
Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	Feucht- und Nassbrachen, ruderale Stauden-fluren, Ufer-Staudenfluren, Waldlichtungen
Augsburger Bär (<i>Pericallia matronula</i>)	Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen, warme Säume
Espen-Frühlingsspanner (<i>Epirranthis diversata</i>)	Wald
Felshalden-Flechtenbärchen (<i>Setina roscida</i>)	Halbtrockenrasen, Felsen, Blockhalden
Gamander-Kleinbärchen (<i>Nola subchlamydula</i>)	Halbtrockenrasen, warme Säume
Genetzter Dostspanner (<i>Scopula tessellaria</i>)	Halbtrockenrasen, Mauern, warme Säume
Mauer-Flechtbär (<i>Paidia rica</i>)	Felsen, Blockhalden, Mauern
Schwarzer Bär (<i>Arctia villica</i>)	Halbtrockenrasen, Waldrand und –lichtungen
Totholz-Flechtenspanner (<i>Tephronia sepiaria</i>)	Wald

Die genannten Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und vor allem aufgrund des Fehlens geeigneter Futterpflanzen sowie der Störungsintensität im Plangebiet nicht zu erwarten.

Käfer

In Tabelle C der o.g. Unterlage des LUA sind vier Käferarten genannt, die als streng geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant sind. Es handelt sich dabei um den Großen Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*), den Kurzschrüter (*Aesalus scarabaeoides*), den Mattschwarzen Maiwurmkäfer (*Meloe rugosus*) sowie um den Veränderlichen Edelscharrkäfer (*Gnorimus variabilis*). Mit Ausnahme des in blumenreichen Magerwiesen vorkommenden

Maiwurmkäfers sind die drei anderen Käferarten typische Vertreter älterer Laubwälder. Da vorhabenbedingt weder in Magerwiesen noch in ältere Laubwälder eingegriffen wird, können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die o.g. vier Käferarten ausgeschlossen werden.

Tabelle 7: Habitatsprüche der § 44 BNatSchG-relevanten Käferarten

Artnamen	Habitats
Großer Goldkäfer	Ältere Laubwälder
Kurzschrüter	
Veränderlicher Edelscharrkäfer	
Mattschwarzen Maiwurmkäfer	Blumenreiche Magerwiesen

Fazit:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung ermittelt und dargestellt. Die Prüfung kommt unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass für alle genannten und untersuchten Arten das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten, da kaum zusätzlicher Verkehr entstehen wird und dieser schnell auf überörtliche Straßen mit ausreichenden Kapazitäten abfließen kann.

6.1.7 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann. Die Konzeption der Regenwasserzurückhaltung wurde bereits mit der ZKE Heusweiler abgestimmt.

6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

6.2 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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan deckt einen bestehenden Bedarf an Wohnraum.
- Der Aufwand zur Erschließung des Planungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz gering.

6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Argumente, die gegen die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 FAZIT

Die Gemeinde Heusweiler hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt.

Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Heusweiler zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Großwaldstraße“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 24.01.2020

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut

7 ANHANG

7.1 QUELLENVERZEICHNIS GRÜNORDNUNG

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 06.02.2019).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Bodenübersichtskarte des Saarlandes: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=3023 (Stand: 06.02.2019)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Offenland-Biotopkartierung III und Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes : [http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER\[id\]=38472&call-type=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&path-name=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html](http://geoportal.saarland.de/mapbender/geoportal/mod_index.php?mb_user_myGui=Geoportal-SL&LAYER[id]=38472&call-type=category&callId=Biotopkartierung_mbwms384725&page=1&path-name=%2Fportal%2Fde%2Fstartseite%2Fnatur-und-landschaft.html) (Stand: 06.02.2019)
- (10) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Schutzgebetskataster: http://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index_ext.php?gui_id=Template_GDZ&WMC=2988 (Stand: 06.02.2019)
- (11) GODET, J.-D. (2007): Bäume und Sträucher.
- (12) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (16) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (17) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (18) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (19) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (20) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (21) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (22) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.

- (23) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (24) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 Saarbrücken.