

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet Illinger Straße"

in der
**Gemeinde
Heusweiler**

Stand: Satzungsbeschluss / März 2008



Gemeinde Heusweiler



Ingenieurbüro Martin
Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach

Tel.: 06371-98160

Fax: 06371-981616

info@ingenieurbuero-martin.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Niendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“

in der
Gemeinde Heusweiler

INHALTSVERZEICHNIS

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 1
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 2
Landespflegerische Festsetzungen	Seite 3
Empfehlungen und Hinweise	Seite 4
Begründung	Seite 5
Zusammenfassende Erklärung	Seite 25

Anlage

Grünordnungsplan - Bestands- und Konfliktplan

Ermittlung des Ökologischen Wertes ÖW (Istzustand und Planung)

TEIL B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Die zuletzt genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und über die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

	Höchstmaße
Nutzungsschablone	A (WA)
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Vollgeschoß	II

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar mit Ausnahme von Gebäuden gem. § 61 Abs.1 LBO (§ 23 Abs.3 BauNVO).

Stellplätze, die zugleich als Garagenzufahrt dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aus Gründen des Bestandsschutzes sind im Bereich „WA-Fläche Eisenbahnstraße Nr. 20“ innerhalb des Schutzstreifens Zuwegungen und Stellplätze zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßen werden lt. Plan erstellt. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist als niveaugleiche Mischverkehrsfläche auszubauen.

1.7 Unterirdische Hauptentsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“:

- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung

1.8 Private und/oder öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll -soweit wie möglich- auf den Grundstücken in abflusslosen Mulden oder offenen Stauräumen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht oder in Zisternen zur Nutzung gespeichert oder optional der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den Grundstücken soll ca. 5 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche betragen.

Um den Oberflächenabfluss im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß zu bringen, sind für Stellplätze, Zufahrten und Wege auf privaten Flächen wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decken, großfugige Pflasterbeläge oder Rasengittersteine zu verwenden.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind gem. Pkt. 1.11 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten eines Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Entsorgungskonzeption sieht für das Plangebiet den Anschluss der neu zu verlegenden Schmutzwasserkanalisation an die vorhandene Ortskanalisation (Mischkanalisation) in der Eisenbahnstraße vor.

Des Weiteren ist die geplante Regenwasserleitung mit Einbindung in die vorhandene Rohrleitung zum Vorfluter „Köllerbach“ im Plan- teil A aufgenommen.

Zudem wird die Fläche für die Verlegung von einer Stromversorgungsleitung und einem Beleuchtungskabel herangezogen.

Die Leitungen mit dem dazugehörigen Schutzstreifen sind im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern. Jegliche Bebauung innerhalb des 4 m-Schutzstreifens ist unzulässig; Zuwegungen sind zulässig.

Aus Gründen des Bestandsschutzes sind im Bereich „WA-Fläche Eisenbahnstraße Nr. 20“ innerhalb des Schutzstreifens Zuwegungen und Stellplätze zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitungstrasse dürfen keine tief- und breit- wurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 15% mit standortheimischen Sträuchern gemäß **Gehölzliste A** (s. Pkt. 3.4.1.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ein kleinkroniger Laubbaum gemäß **Gehölzlis- te A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren ist je Vorgarten-Grundstück unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrt ein Großstrauch oder kleinkroniger Laub- baum-Hochstamm gemäß **Gehölzliste A** zu pflanzen und dauer- haft zu erhalten.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun- gen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Planteil A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- gebiet Illinger Straße“ gekennzeichneten vorhandenen Hochstäm- me und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten.

Während des Baubetriebs sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zum Schutz des Waldrandes vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten oder Baumaterialien vorzu- sehen wie:

- Keine Bodenverdichtungen, Bodenab- oder Bodenaufträge im Bereich des Wurzelhorizontes der Bäume.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstü- cken zu dulden.

Stützmauern für öffentliche Verkehrsflächen werden nicht angelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen

Alle Dacharten und -formen sind zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

3. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

3.1 Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

3.1.1. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 15 % mit standortheimischen Sträuchern gemäß **Gehölzliste A** (s. Pkt. 3.4.1.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ein kleinkroniger Laubbaum gemäß **Gehölzliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren ist je Vorgarten-Grundstück unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrt ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß **Gehölzliste A** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit **M 1** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sowie der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.

3.1.2. Private Grundstücksflächen

Für Stellplätze, Zufahrten und Wege auf privaten Flächen sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decken, großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine etc. zu verwenden.

Diese mit **M 2** bezeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und beschränken die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß.

3.1.3. Regenwasserbehandlung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll -soweit wie möglich- auf den Grundstücken in abflusslosen Mulden oder offenen Stauräumen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht oder in Zisternen zur Nutzung gespeichert oder optional der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den Grundstücken soll ca. 5 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche betragen.

Diese mit **M 3** bezeichnete Maßnahme dient der Wasserrückhaltung, der Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes, der weiteren Grundwasserneubildung bzw. der Verdunstung des anfallenden Regenwassers.

3.2 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der nachstehenden Gehölzliste zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 - 12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m² zu pflanzen.

3.3 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten soweit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 48 und 50 Nachbarrechtsgesetz Saarland.

3.4 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

3.4.1. Gehölzliste A

Baumarten I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde
Robinia pseudoacacia	-	Robinie

Baumarten II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Pyrus communis	-	Holzbirne

Obstbäume:

Apfelsorten:	-	Rheinischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Jakob Lebel
Birnensorten:	-	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne Frankelbacher Mostbirne

- Kirschen: - Hedelfinger Riesen
Schneiders Späte Knorpel
Zwetschge: - Hauszwetschge

Großsträucher:

- Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schleh- oder Schwarzdorn

Sträucher:

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa spec. - Wildrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Bodendeckende Sträucher:

- Euonymus fortunei - Kriechspindel
Geranium macrorrhizum - Storchschnabel
Hedera helix - Efeu
Lavandula angustifolia - Lavendel
Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Rosa spec. - bodendeckende Rose
Vinca spec. - Immergrün

4. Empfehlungen und Hinweise

4.1 Entwässerungskonzept/Regenwasserbehandlung

Das häusliche Abwasser wird im Trennsystem per Rohrsystem der vorhandenen Ortskanalisation im Verlauf der "Eisenbahnstraße" zugeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll -soweit wie möglich- auf den Grundstücken in abflusslosen Mulden oder offenen Stauräumen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht oder in Zisternen zur Nutzung gespeichert oder optional der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

Das überschüssige (nicht versickerungsfähige) Oberflächenwasser sowie das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation und der vorhandenen Rohrleitung dem Vorfluter „Köllerbach“ zugeführt.

Topographisch bedingt wird eine Teilfläche der Erschließungsanlage über die Mischkanalisation in der Illinger Straße entwässert.

Die geplanten Maßnahmen dienen der Entlastung der vorhandenen Leitungen und somit der Kläranlage. Eine Abflussverschärfung durch das geplante Bauvorhaben entsteht nicht.

4.2 Drainagewasser

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

4.3 Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

4.4 Bergbau

Durch das Plangebiet verläuft das vermutlich Ausgehende des Dilsburg-Sprunges.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, beim Aushub von Baugruben auf Unstetigkeiten im Baugrund zu achten und ggf. einen Baugrundsachverständigen einzuschalten.

Bauantragsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind der Deutschen Steinkohle AG, Bautechnik/Bergschäden (Abt. Hochbau), Hafenstraße 25, in 66111 Saarbrücken, zur Prüfung und Stellungnahme gemäß § 67 LBO vorzulegen.

4.5 Denkmalpflege

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Es wird jedoch ausdrücklich auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot bei Bodenfunden gem. § 13 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 hingewiesen.

4.6 Fundmunition

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

4.7 Pflanzmaßnahmen

Es wird empfohlen, die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu mindestens 20 % mit standortheimischen Sträuchern gemäß Gehölzliste A (s. Pkt. 3.4.1.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie je 250 m² angefangener Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Teil C

5. Begründung

5.1 Vorbemerkungen und Verfahren

5.1.1 Vorbemerkungen, Anlass und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Illinger Straße“ wird für den Plangebietsbereich das Baurecht für eine Innenentwicklung der Gemeinde Heusweiler geschaffen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Illinger Straße“ in der Gemeinde Heusweiler, Gemarkung Heusweiler, hat der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5.1.2 Gründe für die Standortwahl

Das Plangebiet „Illinger Straße“ wurde als Standort für ein neues Wohnbaugebiet in der Gemeinde Heusweiler ausgewählt, da hier die Voraussetzungen gegeben sind, Bauland zeitnah für den privaten Wohnungsbau zur Verfügung stellen zu können.

Da alle Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Grundstücke die Umwandlung von Grünlandflächen in Wohnbauflächen befürworten und der Vorhabenträger gegenüber der Stadt vertragliche Baupflichten in Form des Durchführungsvertrages (Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes) einzugehen hat, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan das günstigste Modell für die zügige Baulandausweisung, -bereitstellung und Realisierung des Vorhabens.



Luftbild mit Plangebiet „Wohngebiet Illinger Straße“

Nachfolgend sind weitere Gründe für die Standortwahl aufgeführt.

5.1.2.1 Innerörtliche Fläche

Das Plangebiet liegt zwischen der Bebauung der „Eisenbahnstraße“, „Bergstraße“ und der „Illinger Straße - L 141“ im östlichen Gemeindegebiet. Das Gelände ist von drei Seiten von bereits bestehender Wohnbebauung umschlossen, sodass eine Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers darstellt.

5.1.2.2 Hohe städtebauliche Eignung

Aufgrund der Lage an angrenzenden Grünflächen sowie in Nähe eines geschützten Landschaftsbestandteils als Naherholungsraum besitzt das Plangebiet eine hohe Wohnqualität.

5.1.2.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Sie kann über die bestehende „Illinger Straße - L 141“ erfolgen. Daher muss lediglich die innere Erschließung neu geplant und hergestellt werden.

5.1.2.4 Geringer Erschließungsaufwand

Aufgrund der Lage innerhalb bzw. am Rand der Gemeinde Heusweiler stehen am südlichen (Illinger Straße - L141) und nördlichen (Eisenbahnstraße) Plangebietsrand bereits geeignete Anschlusspunkte an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität) zur Verfügung. Hierdurch kann die technische Erschließung ohne großen zeitlichen und finanziellen Aufwand durchgeführt werden.

5.1.2.5 Geringe Entfernung zu Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

5.1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat am 28.11.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Illinger Straße" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.2007 bis einschließlich 16.02.2007 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.01.2007.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.01.2007 entsprechend § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 23.02.2007 aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am 25.10.2007 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung, dem Umweltbericht, dem Grünordnungsplan (Bestands- und Konfliktplan sowie Bestandsbewertung) und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22.11.2007 bis einschließlich 04.01.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 14.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte mit den Hinweisen,

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB am 12.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.12.2007 aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am _____.2008 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührten Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden jeweils zeitgleich wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet Illinger Straße" (Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich des zuvor genannten Baugebietes) zwischen der Gemeinde Heusweiler und dem Vorhabenträger wurde am _____._____ gegengezeichnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebiet Illinger Straße" wurde am _____.2008 vom Rat der Gemeinde Heusweiler als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebiet Illinger Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jedermann kann diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB bei der im ortsüblich bekannt gemachten Beschluss angegebenen Dienststelle einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

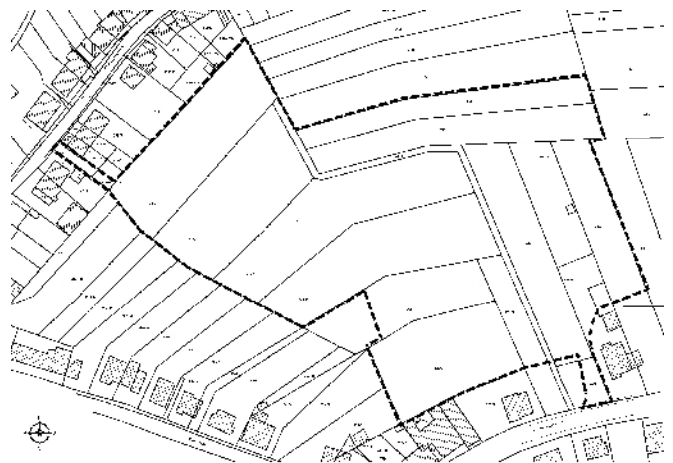
5.2 Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)
- Landesbauordnung Saarland (LBO)
vom 27.03.1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, Nr. 18, S. 822)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 1966), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)
in der Fassung vom 19.03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996 S. 1313) und vom 05.02.1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)
in der Fassung der Neuf. von 03.03.1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz
vom 28.02.1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16.10.1997 (Amtsblatt S. 1130)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)
zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530)
- Landesentwicklungsplan
Teilabschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13.07.2004
- Landesentwicklungsplan
Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04.07.2006 (Amtsblatt des Saarlandes 2006, S. 962)

5.3 Lage, Größe und Aufteilung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet zwischen „Eisenbahnstraße“, „Bergstraße“ und „Illinger Straße - L 141“ und wird von deren Straßenbebauung begrenzt.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Wohngebiet Illinger Straße“

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: Ausgehend vom südöstlichsten Punkt des Grundstücks Plan Nr. 233/6 ca. 13,50 m entlang der südlichen Grenze des gleichen Grundstücks. Von diesem Punkt weiter in nördlicher Richtung zum Mittelpunkt der nördlichen Grenze des gleichen Grundstücks. Danach in westlicher Richtung zum südöstlichsten Punkt des Grundstücks Plan Nr. 255/9 und entlang der südlichen Grenze bis zum südlichsten Punkt des zuletzt genannten Grundstücks.

Im Westen: Ausgehend vom zuletzt genannten Punkt entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Plan Nr. 255/9. Ca. 8 m entlang der nördlichen Grenze in östlicher Richtung des gleichen Grundstücks. Danach in nördlicher Richtung zur nördlichen Grenze des Grundstücks Plan Nr. 251/1. Ca. 35,5 m entlang der nördlichen Grenze des gleichen Grundstücks zum nordwestlichsten Punkt des besagten Grundstücks. Weiter entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Plan Nr. 249/2, 249/1, 247/2, 247/1 und 246/2 bis zum westlichsten Punkt des Grundstücks 244/26.

Im Norden: Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Plan Nr. 244/26. Danach in Verlängerung der zuletzt genannten Grenze auf die nördliche Grenze des Grundstücks Plan Nr. 247/1. Weiter entlang dieser Grenze bis zum nördlichsten Punkt des besagten Grundstücks.

Weiter entlang der östlichen Grenze der Grundstücke Plan Nr. 247/1 und 249/3 bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Plan Nr. 236. Danach entlang der zuletzt genannten Grenze bis zum nordöstlichsten Punkt des besagten Grundstücks.

Im Osten: Östliche Grenzen der Grundstücke Plan Nr. 236 und 235. Danach entlang der südlichen Grenze des zuletzt genannten Grundstücks zum nordöstlichsten Punkt des Grundstücks Plan Nr. 232/1. Ausgehend von diesem Punkt ca. 77 m entlang der östlichen Grenze des gleichen Grundstücks. Von dort als Lot auf die östliche Grenze des Grundstücks Plan Nr. 233/8 und ca. 7,50 m weiter als Verlängerung in südwestlicher Richtung. Vom zuletzt genannten Punkt in südlicher Richtung zum nördlichsten Punkt des Grundstücks Plan Nr. 233/6. Entlang der östlichen Grenze des zuletzt genannten Grundstücks bis zum Ausgangspunkt.

Alle Plannummern Gemarkung Heusweiler. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

5.4 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll in Anpassung an die bestehende Bebauung entlang der „Eisenbahnstraße“, „Bergstraße“ und „Illinger Straße - L 141“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (vgl. Pkt. 1.1).

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen Wohnungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke lt. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO o.g. Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt ebenso aus Immissionsschutzgründen.

Die Nutzungsarten sind in dem Geltungsbereich demnach nicht zulässig, da die von dieser Nutzung potentiell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, auf die Wohnruhe und -qualität des Baugebietes haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der Wohnbevölkerung führen würde.

Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Besucher- und Kundenverkehr resultieren.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss sportlicher Anlagen aus stadtgestalterischen Gründen: diese Nutzungen sind i.d.R. durch einen großen Platzbedarf (Flächenverbrauch) gekennzeichnet, der eine sinnvolle Integration in die geplante Baustruktur des allgemeinen Wohngebietes unmöglich macht, zumal die Gestaltung entsprechender Anlagen mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept (optimale Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild) nicht vereinbar ist. Dies gilt insbesondere auch für den notwendigen Stellplatzbedarf der unzulässigen Nutzungsarten.

Das Maß der baulichen Nutzung (vgl. Pkt. 1.2) ist über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl sowie über die Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte.

Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt. Die überdeckte Fläche umfasst ober- und unterirdische Anlagen. Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,4 wird auf eine flächensparende Bauweise abgezielt und gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot hervorgehoben. Gleichzeitig wird jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Bauherrn bzgl. Bebaubarkeit des Grundstückes offen gelassen.

Die Geschoßflächenzahl, die die zulässige Geschoßfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstückes bestimmt, wird auf max. 0,8 festgesetzt. Die Festlegung des Höchstmaßes der GFZ mit 0,4 Punkten unterhalb der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO zielt ebenfalls auf eine flächensparende Ausnutzung des Wohnbaugrundstückes ab. Trotz Obergrenze der zulässigen GFZ besteht weiterhin eine ausreichende Bandbreite für die Verwirklichung privater Vorhaben.

Die Zahl der Vollgeschoße wurde für das allgemeine Wohngebiet mit höchstens zwei festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschoße die Geschoße, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschoße sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschoße sind demnach:

- Geschoße, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und im Mittel mehr als 1,40 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 und
- Garagengeschoße, wenn sie im Mittel mehr als 2,00 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Trotz weitgehender Baufreiheit und relativ hohem Spielraum zur individuellen Grundrissgestaltung wird durch die einheitliche Festsetzung von maximal zwei Vollgeschoßen ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und im Bezug auf die angrenzende ortstypische Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt.

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Belange des Umweltschutzes ist im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (vgl. Pkt. 1.3; § 22 Abs. 2 BauNVO). In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

Des Weiteren entsprechen o.g. Festsetzungen nach wie vor der Baustruktur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen und gewährleisten damit die Integration der geplanten Baukörper in das typische Siedlungsgefüge.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt (vgl. Pkt. 1.4).

Durch die Anordnung von Baugrenzen wird die Baustruktur der angrenzenden Bereichen (beidseitige Straßenbebauung) aufgegriffen und zur Raumbildung und räumlichen Fassung der Erschließungsstraße beigetragen. Dadurch wird die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption umgesetzt sowie wichtige stadtgestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt.

Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Nutzer zu sehr einzuschränken.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei (vgl. Pkt. 1.5) wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Es werden kleinteilige Gebäudestrukturen festgeschrieben, die sich in die umgebende Wohnbebauung einpassen.

Großvolumige, unmaßstäbliche Baukörper können so vermieden werden.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt (vgl. Pkt. 1.6).

Die Trassierung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Topographie. Die Bemessung der Planstraßen A und B sowie der Wohnwege A und B ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw in einer Regelbreite von 5,50 m ausgelegt. Die Wendeanlage am Ende des Wohnweges ist für Pkw und (2-achsige) Lkw bis 8,0 m Länge ausgelegt.

Durch die Festsetzung der neu herzustellenden Straße als Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das nachbarschaftliche Leben zurückgegeben und die reine Verkehrsfunktion des Straßenraums zu Gunsten der Aufenthaltsfunktion zurückgedrängt. Die Position des Rad- und Fußverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr soweit gestärkt, dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen. Der Verzicht auf die Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr bewirkt überdies eine Verringerung des Erschließungsaufwandes und leistet einen Beitrag zur flächensparenden Erschließung des Planungsgebietes sowie zum kostensparenden Bauen.

Die unterirdischen Hauptentsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserleitung) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB lt. Plan angeordnet (vgl. Pkt. 1.7).

Die Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB lt. Plan angeordnet (vgl. Pkt. 1.8).

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden lt. Plan angeordnet und im Textteil beschrieben (vgl. Pkt. 1.9). Mit der Sammlung, Rückhaltung oder gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser werden bestimmte ökologische Ziele verfolgt (vgl. Pkt. 5.7.7.4.).

Die Entsorgungskonzeption des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht einen Anschluss der neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung an die vorhandene Mischkanalisation im nordwestlichen Plangebietsbereich vor (Eisenbahnstraße; vgl. Pkt. 1.10). Die Leitungen mit dem dazugehörigen Schutzstreifen sind im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern. Zudem wird die Fläche für die Verlegung einer Stromversorgungsleitung und eines Beleuchtungskabels herangezogen. Auf das Verbot und die Ausnahmeregelung bzgl. Bebauung, Stellplätze, Zuwegungen und Anpflanzung von tief- und breitwurzelnenden Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens wird im Textteil verwiesen.

Durch die Bindung an die Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB (vgl. Pkt. 1.11 und Pkt. 1.12) soll eine umfangreiche Eingrünung und damit sowohl eine gestalterische als auch ökologische Aufwertung des Planungsgebietes gewährleistet werden.

Hochstammpflanzungen im Vorgartenbereich dienen der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes und damit indirekt auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der internen Erschließungsstraße.

Die Neuanlagen von Sträuchern schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Hecken sind als vernetzende Elemente (Biotopverbund) und Rückzugsgebiete zahlreicher Tier- und Pflanzarten von hoher Bedeutung.

Die geplanten Anpflanzungen dienen aber in erster Linie der Durchgrünung des Planungsgebietes und gleichzeitig dem innerörtlichen Biotopverbund. Durch die Eingrünung entstehen fließende Übergänge zwischen neuer und bestehender Wohnbebauung. Sträucher fungieren als Nahrungsraum, Nistplatz, Überwinterungsquartier und schützen u.a. vor Sonne, Kälte und Wind.

Nicht zu vernachlässigen ist auch die regulierende Wirkung auf das Mesoklima und den Wasserhaushalt durch Abmilderung der Temperaturmaxima, Erhöhung der Luftfeuchte, Beschattung etc.

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB lt. Plan angeordnet (vgl. Pkt. 1.13).

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB werden auf das Notwendige beschränkt und regeln Dachform und Dacheindeckung. Diese Festsetzungen werden als Teil der Satzung von der Gemeinde Heusweiler beschlossen.

5.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 26.330 m ²	(100,0 %)
Straßenfläche:	ca. 3.320 m ²	(12,6 %)
Allgemeines Wohngebiet (neue Bauplätze):	ca. 22.355 m ²	(84,9 %)
Allgemeines Wohngebiet - Bereich Eisenbahnstraße / Illinger Straße:	ca. 165 m ²	(0,6 %)
Private Grünfläche:	ca. 320 m ²	(1,2 %)
Öffentliche/Private Grünfläche	ca. 170 m ²	(0,7 %)

5.6 Vorgabe übergeordneter Planungen

5.6.1. Landesentwicklungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Illinger Straße“ liegt nach dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt" vom 13.07.2004, größtenteils innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche mit überwiegendem Wohnen.

Für den weiteren östlichen Plangebietsbereich liegen gem. Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt", keine zeichnerischen Festlegungen vor.

Der Landesentwicklungsplan „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 sieht für die Gemeinde Heusweiler, die als Grundzentrum in der Randzone des Verdichtungsraumes und innerhalb der ausgewiesenen raumordnerischen Siedlungsachse 2. Ordnung liegt, eine Mindestsiedlungsdichte von 25 Wohnungen pro ha Bruttowohnbauland (W/ha) vor.

Um diese Mindestsiedlungsdichte erreichen, ist es erforderlich, dass im Plangebiet mindestens 56 Wohnungen entstehen.

$56 \text{ W} : 2,24 \text{ ha} = 25 \text{ W/ha}$ (Nachweis).

Die Wohneinheiten-Bedarfsrechnung (Stadtverband Saarbrücken, Stand: 20.06.2007) weist der Gemeinde Heusweiler insgesamt einen aktuellen Wohneinheitenbedarf von 59 WE zu. Dieser Wert berücksichtigt noch nicht die geplanten Wohneinheiten des Planungsbereiches „Wohngebiet Illinger Straße“.

5.6.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Stadtverbands Saarbrücken, ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teilbereiche des Plangebietes werden als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den westlichen Plangebietsbereich wird eine Fläche, unter der Bergbau umgeht, festgesetzt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nur teilweise Rechnung getragen. Daher ist parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Illinger Straße“ die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durchgeführt.

Demnach ist gewährleistet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNPs entwickelt wird.

5.6.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Stadtverbands Saarbrücken zeigt ein Aktionsprogramm für die Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft, gibt Auskunft zur Flächennutzung und zeigt den Flächenschutz, das sind die Schutzgebiete und -zonen, wie sie durch die Behörden festgelegt oder geplant wurden.

Der Landschaftsplan soll gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan in Zukunft die Umwelt- und Lebensqualität der 350.000 Menschen im Stadtverband Saarbrücken nachhaltig entwickeln.

Der Landschaftsplan gilt ebenso wie der Flächennutzungsplan als gemeinsames kommunales Planwerk für das gesamte Stadtverbandsgebiet.

Gemäß Landschaftsplan liegt das Plangebiet im Bereich von zu sichernden Siedlungsrandern mit besonderer Freiraumfunktion sowie innerhalb von ausgewiesener Erwerbslandwirtschaft und Freiflächennutzung.

Die Klimakarte des Landschaftsplans bezeichnet das Plangebiet fast ausschließlich als Offenlandklimatop.

5.7 Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Satz 2 BauGB)

Folgende Grundsätze der Bauleitplanung sind zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparendes Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wassers-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

- die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
 - f) der Sicherung der Rohstoffvorkommen,

- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

5.7.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

5.7.1.1. Die Auswirkungen auf den Bestand

Hier sind die Auswirkungen die von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „Illinger Straße“ durch Lärm und Verunreinigungen auf die umliegenden Gebiete ausgehen können zu berücksichtigen.

Dabei wird bei den hier anzustellenden Betrachtungen vom § 50 BImSchG ausgegangen, wobei bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, oder sonst wie schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich, vermieden werden. Die hier zu betrachtenden Gebiete und Nutzungen sind im Einzelnen:

- geplantes allgemeines Wohngebiet „Illinger Straße“
- vorhandene Wohnnutzung/Wohnbebauung nördlich, südlich und westlich des Plangebietes
- landwirtschaftliche Grünlandflächen östlich des Plangebietes

5.7.1.2. Die Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers, zwischen der Wohnbebauung Eisenbahnstraße, Bergstraße und Illinger Straße - L 141. Östlich des Plangebiets erstrecken sich landwirtschaftliche Grünlandflächen.

Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 2,63 ha. Die Flächenausdehnung beträgt max. 185 m in Nord-Süd-Richtung und max. 260 m in Ost-West-Richtung.

Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von etwa 234 m ü.NN. bis ca. 250 m ü.NN. Das Areal fällt insgesamt von Ost nach West bzw. Nordwest.



Lage im Raum – Plangebiet „Wohngebiet Illinger Straße“

Insbesondere ist zu prüfen, ob und inwieweit Beeinträchtigungen von den umliegenden beschriebenen Nutzungen auf das Plangebiet einwirken, aber auch, ob und inwieweit von dem Plangebiet Beein-

trüchtigungen auf die umliegend beschriebenen Nutzungen und Gebiete ausgehen durch:

- Lärm,
- Verunreinigungen,
- Luftaustausch und Frischluftzufuhr sowie
- Anforderungen an die gesunde Wohnverhältnisse.

5.7.1.3. Lärm

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen, die von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet auf die angrenzenden Gebiete ausgehen können, sind nicht zu erwarten. Im Norden, Osten und Süden grenzen gleiche Nutzungen (Wohngebiete) an. Im Osten des Plangebietes werden Flächen für Landwirtschaft (Grünlandflächen) ausgewiesen.

Wechselwirkende Lärmbeeinträchtigungen durch die bestehende und geplante Wohnbebauung sind aufgrund der gleichen Nutzung, der teilweisen räumlichen Distanz und der Abschirmwirkung des vorhandenen Grünbestandes (innerhalb und außerhalb des westlichen bzw. nördlichen Plangebietes) nicht zu erwarten.

Das geplante allgemeine Wohngebiet rückt im Bereich Illinger Straße bis nur wenige Meter an einen bestehenden Metallbaubetrieb (Illinger Straße 57) heran. Durch die vom Metallbaubetrieb ausgehenden Geräuschmissionen kann es an der geplanten Wohnbebauung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Form von Lärm kommen.

In einer Entfernung von ca. 750 m von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet liegt in nordöstlicher Richtung die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Schießstandanlage des Schützenvereins Hubertus Heusweiler e.V.

Die genehmigte Anlage besteht aus mehreren KK-Schießständen und einer Wurftaubenschiessanlage. Unproblematisch aus der Sicht des Lärmschutzes sind die KK-Schießstände, da deren Schussrichtung in nordöstlicher Richtung ausgerichtet sind.

Aus Sicht des Lärmschutzes könnte sich die Wurftaubenschiessanlage deren Schussrichtung in südwestlicher bis westlicher Richtung ausgerichtet ist als problematisch darstellen.

In den bisherigen Genehmigungsverfahren wurden die maßgeblichen Immissionsorte Eisenbahnstraße und Illinger Straße, Heusweiler, als allgemeines Wohngebiet eingestuft und dementsprechend ein Immissionsrichtwert für tags von 55 dB(A) als Auflage in den Genehmigungsbescheiden festgesetzt.

Insgesamt ist daher das Planvorhaben aufgrund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ aus der Sicht des Lärmimmissionsschutzes realisierbar.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind bezüglich der Lärmimmissionen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten (vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 21.12.2007; Abgabe i. R. der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Lärmbeeinträchtigungen bedingt durch die landwirtschaftlichen Grünlandflächen sind je nach Nutzungsintensität zu erwarten.

5.7.1.4. Verunreinigungen

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebietsbereich keine Flächen aus, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Flächen gem. Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Don-Bosco-Straße 1, 66119 Saarbrücken, sind derzeit nicht bekannt.

5.7.1.5. Luftaustausch, Frischluftzufuhr, Geruchs-, Gas- und Staubemissionen

Die Klimakarte des Landschaftsplans bezeichnet das Plangebiet fast ausschließlich als Offenlandklimatop, in dem tagsüber hohe Oberflächentemperaturen auftreten, wobei die Abkühlung während der Nacht trotz günstiger Austauschverhältnisse gering ist.

Aufgrund der randlichen Siedlungslage und der Nähe zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und unwesentlich emittierenden Wohngebietsflächen ist von einer eher geringen Schadstoffgrundbelastung der Luft auszugehen.

Die Vorbelastungen im Schutzgut „Klima/Luft“ sind ebenso wie die zu erwartenden Konflikte zusammengefasst als gering einzustufen.

5.7.1.6. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Den Anforderungen die hinsichtlich einer genügenden Besonnung, Belüftung und Ruhe der Wohnungen zu stellen sind, wird das Gebiet durch die günstige Siedlungsrandlage mit unproblematischer Topographie und angrenzendem Freiraum mit Erholungswert gerecht.

Die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden wird auf max. 2 festgesetzt werden. Der Grund liegt in einer unter den Gesichtspunkten der Wohnruhe beabsichtigten Ordnung des Gebietes. Auch soll sichergestellt werden, dass die Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken und nicht auf den Straßen abgestellt werden.

Gebäude mit einer größeren Anzahl von Wohnungen mit all dem, was mit einer solchen Nutzung verbunden ist, wie größere Bewohnerzahl, erhöhter Kraftfahrzeugverkehr, Abstellen der Kraftfahrzeuge auf Straßen sollen damit verhindert werden.

Den Leitsätzen ist damit Rechnung getragen.

5.7.2. Kostensparendes Bauen

Die Planung berücksichtigt Einsparpotenziale bzgl. kostensparendes Bauen, wie z. B. die Wahl des Verkehrssystems und der Ver- und Entsorgungsstruktur sowie das Verhältnis Wohnbaufläche:Verkehrsfläche etc. Den Leitsätzen ist damit Rechnung getragen.

5.7.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die Einrichtungen, die sich aus den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung ergeben finden sich in unmittelbarer Nähe, in den angrenzenden Bereichen der Gemeinde oder im ca. 15 km entfernten Oberzentrum Saarbrücken. Das Gleiche gilt auch für die allgemeinen Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder im Plangebiet wird verzichtet, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (i.d.R. als Grünflächen angelegt) und auf den westlich bzw. östlich angrenzenden Grünlandflächen gleichwertig zur Verfügung stehen.

5.7.4. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Illinger Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen.

Die Planung sieht in Anlehnung an angrenzende Wohngebiete eine lockere Einfamilienhausbebauung vor, die eine Fortentwicklung des Siedlungskörpers in Form einer Arrondierung bzw. eine Erschließung innerörtliche Freifläche eröffnet.

Den Leitsätzen ist damit Rechnung getragen.

5.7.5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Zur landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes ist u.a. je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren ist je Vorgarten-Grundstück unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrt ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Den Leitsätzen wird damit Rechnung getragen.

5.7.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellt wurden, sind im Gemeindegebiet vorhanden, sodass entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet Illinger Straße“ nicht erforderlich sind.

5.7.7. Belange des Umweltschutzes

5.7.7.1. Umweltbericht

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, der das umweltrelevante Abwägungsmaterial gem. dem aktuellen Planungsstand dokumentiert. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden mehrere Planungsvarianten gegenübergestellt, wobei die geringst mögliche Versiegelung durch neu anzulegenden Straßenflächen im Vordergrund stand.

Der nun vorliegende Entwurf beinhaltet den geringst möglichen Flächenverbrauch durch Verkehrsflächen.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und als Pkt. 5.8 „Umweltbericht“ dem Textteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Der Umweltbericht wird je nach Verfahrensstand aktualisiert.

5.7.7.2. Grünordnungsplan

Als Grundlage für die Einarbeitung der grünordnerischen Belange dient der Grünordnungsplan.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde gem. Leitfaden Eingriffsbewertung erarbeitet. Dabei wird der ökologische Wert des Istzustandes (Bestandsbewertung) dem ökologischen Planungswert gegenübergestellt. Hierfür ist der vorliegende Bestands- und Konfliktplan hinzuzuziehen (s. Anlage).

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft soll u.a. durch Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie des Oberflächenwasserabflusses, zur Wasserrückhaltung bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Auch die geplanten Neupflanzungen von Hochstämmen auf privaten Flächen mit weiteren Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich der Garten- und Vorgartenflächen tragen zur Kompensation des Eingriffes bei und binden die neuen Siedlungsstrukturen und den Straßenkörper in das Gesamtbild der Landschaft ein.

Die landespflegerischen Maßnahmen wurden in Text- und Planteil A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“ eingearbeitet.

Der landespflegerische Ausgleich für die durch das Planvorhaben vorbereitende Eingriffe in Natur und Landschaft kann zu 100% im Plangebiet nicht getätigt werden.

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen sind lt. Gemeindeverwaltung Heusweiler innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren.

Für den extern zu tätigen landespflegerischen Ausgleich ist ein Ablösevertrag zwischen der Gemeinde Heusweiler und der Erschließungsgemeinschaft aufzustellen. Die darin enthaltene Ablösesumme ist für den Ankauf der benötigten Ökopunkte entsprechend festzulegen. Das Defizit an ökologischen Werteinheiten (rd. 130.000 ÖW) wurde gem. Leitfaden Eingriffsbewertung ermittelt (s. Anlage).

Als geeignete Ersatzmaßnahme ist die Renaturierung von Fließgewässern zu nennen.

Planung und Ausführung der externen Ersatzmaßnahme obliegt der Gemeindeverwaltung Heusweiler.

5.7.7.3. Umweltpotential Boden

Im Naturhaushalt übernehmen Böden wichtige Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, Filter-, Puffer-, Lebensraumfunktion usw.).

Eingriffsminimierungen beim Umweltpotential Boden werden dadurch erreicht, dass die GRZ auf max. 0,4 festgesetzt wird. Dadurch können mindestens 60 % der Fläche des Wohngebietes unversiegelt bleiben.

Des Weiteren wurde eine Minimierung des Verkehrsflächeanteils an der geplanten Wohnbaufläche angestrebt und im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

5.7.7.4. Umweltpotential Wasser

Die Auswirkung der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, insbesondere das Abflussverhalten nach Niederschlägen sind

- geringe Versickerung von Niederschlägen,
- hohe Abflussmengen,
- Belastung durch Kanalisation und Gewässer,
- geringe Grundwasserneubildung und
- Absinken des Grundwasserspiegels.

Auf versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern, die Verdunstung von der Bodenoberfläche ist stark gemindert und die Speicherung im Boden kann nicht mehr stattfinden.

Die relativ glatten Oberflächen der versiegelten Flächen bieten dem Niederschlagswasser keinen nennenswerten Fließwiderstand. Mit Hilfe der Kanalisation wird das Wasser schnell und ohne große Verluste den Vorflutern zugeführt.

Je größer der Anteil der versiegelten Fläche, desto größer ist die Abflussmenge. Der erhöhte Abfluss bei gleichzeitig kürzeren Fließzeiten hat zur Folge, dass häufigere und stärkere Hochwässer auftreten.

Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird durch die zuvor erwähnte Reduktion der versiegelten Fläche auf das absolut notwendige Maß entgegengewirkt. So bleibt auf Grund einer GRZ und optimierten inneren verkehrstechnischen Erschließung der größte Teil des Oberbodens von einer Bebauung/Versiegelung frei und kann seine Funktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes weiter erfüllen.

Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung (teilweise), Speicherung und Verdunstung des auf Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers vor (vgl. Pkt. 1.9 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch voranstehende Maßnahmen soll der natürliche Wasserhaushalt gefördert und eine weitere Grundwasserneubildung ermöglicht werden.

5.7.7.5. Klima und Luft

Um klimatische Negativeffekte zu vermeiden, werden nur Einzelhäuser zugelassen; auf eine geschlossene Bebauung wird verzichtet.

Des Weiteren sind auf den Privatgrundstücken je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum und je Vorgarten-Grundstück ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenso Teil des Bebauungsplanes. Damit wird eine starke Durchgrünung des Neubaugebietes erzielt, was sich insgesamt positiv auf die mesoklimatische Situation im Planungsgebiet auswirken wird.

5.7.7.6. Arten- und Biotopschutz

Im Bezug auf den Arten- und Biotopschutz bringt die angestrebte Begrünung im Plangebiet und Erhaltung des Vegetationsbestandes zwischen der Wohnbebauung entlang der Bergstraße und der westlichen Plangebietsgrenze positive Aspekte mit sich.

5.7.8. Belange der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft

Die Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde Heusweiler vorhanden. Entsprechende Festsetzungen werden deshalb bei dieser Planung nicht erforderlich.

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Belange der Landwirtschaft werden durch Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen tangiert. Jedoch erfolgt die Entwurfsplanung in Zusammenarbeit mit den Eigentümern der betroffenen Flächen, sodass die Planungsabsichten von den Grundstückseigentümern selbst mitgetragen werden.

5.7.9. Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs

Die verkehrstechnische Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neue Anbindung (Planstraße A) an die Illinger Straße - L 141. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch Neuplanung eines Ringsystems mit weiterführenden Wohnwegen inkl. Wendemöglichkeit.

Die nächstgelegene Bushaltestelle der RSW - Regionalbus Saar-Westpfalz GmbH, Linie 6321 und 6327 befindet sich in der angrenzenden Illinger Straße - L 141.

Den Belangen ist damit Rechnung getragen.

5.7.10. Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sowie der Abfallentsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Illinger Straße - L 141“ bzw. „Eisenbahnstraße“ sind geeignet, das geplante Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen.

Die Abfallentsorgung kann sichergestellt werden.

5.7.11. Belange der Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzkanalisation an die vorhandene Mischkanalisation in der „Eisenbahnstraße“ erfolgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll -soweit wie möglich- auf den Grundstücken in abflusslosen Mulden oder offenen Stauräumen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht oder in Zisternen zur Nutzung gespeichert oder optional der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

Das überschüssige Oberflächenwasser sowie das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation und der vorhandenen Rohrleitung dem Vorfluter „Köllerbach“ zugeführt.

Topographisch bedingt wird eine Teilfläche der Erschließungsanlage über die Mischkanalisation in der „Illinger Straße“ entwässert.

Die geplanten Maßnahmen dienen der Entlastung der vorhandenen Leitungen und somit der Kläranlage. Eine Abflussverschärfung durch das geplante Bauvorhaben entsteht nicht.

Den Belangen ist damit Rechnung getragen.

5.7.12. Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung

Durch die vorliegende Planung werden sonstige städtebauliche Planungen nicht betroffen.

5.8 Umweltbericht

5.8.1 Einleitung

5.8.1.1. Allgemeines

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gem. dem aktuellen Planungsstand. Der Umweltbericht soll die voraussichtlichen Auswirkungen der Plandurchführung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

5.8.1.2. Inhalte und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet Illinger Straße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden. Im Wesentlichen soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Schaffung von Baurecht für ein Lückenschluss bzw. für eine Ortsarrondierung des Siedlungskörpers als allgemeines Wohngebiet herbeiführen.

Hierfür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierten umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

5.8.1.3. Festsetzungen des vorhabenbezogener Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschoße

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,8

Bauweise: Einzelhäuser in offener Bauweise, max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

Versorgung: Anschluss an die vorhandenen Versorgungstrassen in der „Illinger Straße - L 141“ bzw. „Eisenbahnstraße“

Entsorgung: Entsorgung des Abwassers im Trennsystem Anbindung der Schmutzwasserkanalisation an die vorhandene Mischkanalisation in der „Eisenbahnstraße“

Regenwasserbewirtschaftung: Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll -soweit wie möglich- auf den Grundstücken in abflusslosen Mulden oder offenen Stauräumen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht oder in Zisternen zur Nutzung gespeichert oder optional der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den Grundstücken soll ca. 5 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche betragen.

Das überschüssige Oberflächenwasser sowie das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation und der vorhandenen Rohrleitung dem Vorfluter „Köllerbach“ zugeführt. Topographisch bedingt wird eine Teilfläche der Erschließungsanlage über die Mischkanalisation in der Illinger Straße entwässert.

Landespflege: Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes gem. Leitfaden Eingriffsbewertung. Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen von Hochstämmen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes.

Für den extern zu tätigen landespflegerischen Ausgleich ist ein Ablösevertrag zwischen der Gemeinde Heusweiler und der Erschließungsgemeinschaft aufzustellen. Die darin enthaltene Ablösesumme ist für den Ankauf der benötigten Ökopunkte entsprechend festzulegen. Das Defizit an ökologischen Werteinheiten (rd. 130.000 ÖW) wurde gem. Leitfaden Eingriffsbewertung ermittelt (s. Anlage).

Als geeignete Ersatzmaßnahme ist die Renaturierung von Fließgewässern zu nennen.

Planung und Ausführung der externen Ersatzmaßnahme obliegt der Gemeindeverwaltung Heusweiler.

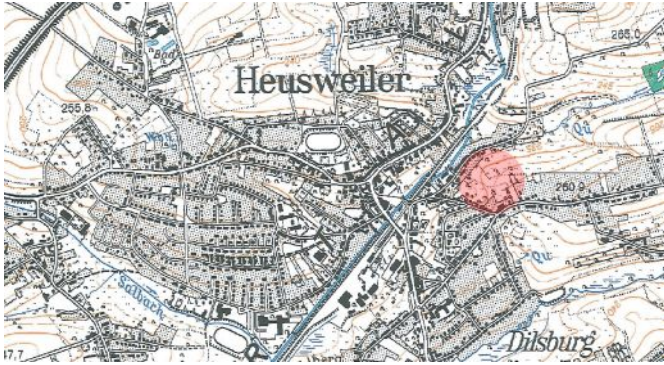
Straßenausbau: Mischverkehrsfläche

Verkehrstechnische Anbindung: Anbindung des Plangebietes an die bestehende „Illinger Straße - L 141“. Verkehrstechnische Erschließung im Baugebiet als Ringsystem mit Wohnwegen inkl. Wendemöglichkeit. Regelbreite der Asphaltfläche 5,50 m.

5.8.2 Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

5.8.2.1. Angaben über den Standort

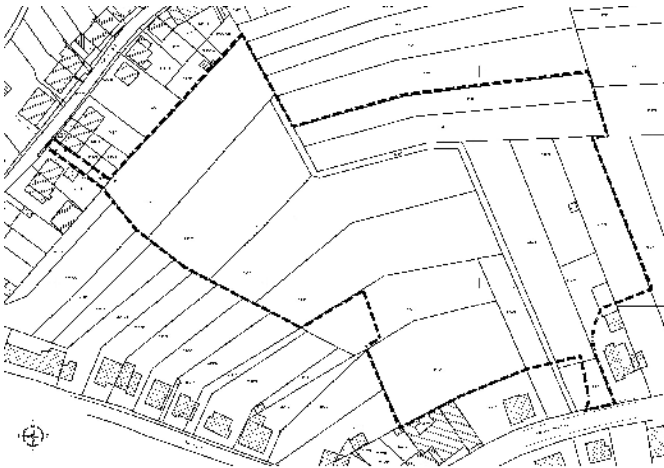
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers, zwischen der Wohnbebauung Eisenbahnstraße, Bergstraße und Illinger Straße - L 141. Östlich des Plangebiets erstrecken sich landwirtschaftliche Grünlandflächen.



Lage im Raum – Plangebiet „Wohngebiet Illinger Straße“

Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 2,63 ha. Die Flächenausdehnung beträgt max. 185 m in Nord-Süd-Richtung und max. 260 m in Ost-West-Richtung.

Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von etwa 234 m ü.NN. bis ca. 250 m ü.NN. Das Areal fällt insgesamt von Ost nach West bzw. Nordwest.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Wohngebiet Illinger Straße“

Die Beschreibung des Geltungsbereiches (Verlauf) ist Pkt. 5.3 der Begründung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.



Luftbild Plangebiet „Wohngebiet Illinger Straße“

5.8.2.2. Art und Umfang des Vorhabens

Die Fläche des Planbereiches (Geltungsbereich) beträgt insgesamt ca. 26.330 m². Davon werden ca. 22.520 m² als allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen, wobei bereits hiervon ca. 165 m² im FNP als Wohngebiet ausgewiesen sind.

Die verkehrstechnische Erschließung der zusätzlichen Bauflächen erfordert ein neues Erschließungssystem. Diese kann mit einer Fläche von ca. 3.320 m² angegeben werden. Im Plangebiet werden des Weiteren eine ca. 320 m² große private und eine ca. 170 m² große öffentliche/private Grünfläche ausgewiesen.

5.8.2.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sowie durch die für die verkehrstechnische Erschließung in Anspruch genommene Fläche:

Gebiet	Fläche	GRZ	Neuersiegelung
WA-Gebiet	22.520 m ²	0,4	9.008 m ²
Planstraße A + B Wohnweg A + B	3.320 m ² Asphalt	-	3.320 m ²
Versiegelung gesamt			12.328 m ²

Bei der Berechnung der Neuversiegelung wurde eine gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen nicht berücksichtigt.

5.8.3 Darstellungen der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele

5.8.3.1 Ziele in Fachgesetzen

Die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen.

5.8.3.2 Ziele in Fachplänen

Gemäß Landschaftsplan-Aktionsprogramm für die Landschaft des Stadtverbands Saarbrücken liegt das Plangebiet im Bereich von zu sichernden Siedlungsrändern mit besonderer Freiraumfunktion.

Des Weiteren weist der Landschaftsplan-Freifächennutzung im Plangebiet Erwerbslandwirtschaft und Freifächennutzung aus, wobei der Erwerbslandwirtschaft der Status einer Vorrangfläche nicht zugewiesen wird.

Die Klimakarte des Landschaftsplans bezeichnet das Plangebiet fast ausschließlich als Offenlandklimatop, in dem tagsüber hohe Oberflächentemperaturen auftreten, wobei die Abkühlung während der Nacht trotz günstiger Austauschverhältnisse gering ist.

Des Weiteren wird nordwestlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Bezüglich der Ausweisung von Wasserschutz-zonen ist nach den derzeit vorliegenden Plänen festzustellen, dass das Plangebiet nicht in WSG-Bereichen liegt.

Durch das Planvorhaben werden nicht betroffen:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Europäische Schutzgebiete
- Biotope nach § 25 SNG
- flächenhafte Naturdenkmäler
- Naturdenkmäler
- Wasserschutz-zonen
- Bedeutsame Klimafunktionsbereiche
- Flächen und Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung
- Flächen und Maßnahmen zur umweltverträglichen Landwirtschaft
- Flächen und Maßnahmen zur Biotopentwicklung im Offenland und
- Vorrangfläche Erwerbslandwirtschaft

5.8.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

5.8.4.1 Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktion:

Die mit Wirtschaftswegen durchkreuzten nordöstlich gelegenen Freiland- und Waldflächen dienen u.a. der Naherholung der hier wohnenden Bevölkerung.

Nennung der Lärmimmissionen:

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet durch die südlich angrenzende „Illinger Straße - L 141“.

Des Weiteren ist der Metallbaubetrieb (Illinger Straße 57) sowie die in einer Entfernung von ca. 750 m vom Plangebiet gelegenen Schießstandanlage des Schützenvereins Hubertus Heusweiler e.V. zu nennen.

Beurteilung der Lärmimmissionen:

Zur Beurteilung der Geräuschsituation in der vorliegenden städtebaulichen Aufgabenstellung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 vom Mai 1987 die heranzuziehende Beurteilungsgrundlage. Sie nennt in Beiblatt 1 „schalltechnische Orientierungswerte“ für die städtebauliche Planung, die im Sinne der Lärmvorsorge soweit als möglich eingehalten werden sollen. Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 sind nachstehende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des Plangebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich an der Plangebiet umgebenden Wohnnutzung und weist daher für den zu überplanenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus.

Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Sept. 1985 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft und nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), August 1998:

Art der baulichen Nutzung	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A)	45 dB (A) bzw. 40 dB(A)*

* Wert lt. TA-Lärm

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten soll gem. DIN 18005 der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind die Immissionsrichtwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Juni 1990, einzuhalten:

Art der baulichen Nutzung	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB (A)	49 dB(A)

Auswertung der Lärmimmissionen

Bei der Eisenbahnstraße nördlich des Plangebietes handelt es sich um eine reine Anliegerstraße (Wirtschaftsweg als Fortsetzung). Die Bergstraße übernimmt eine Sammel- und Verteilerfunktion, da über sie die „Eisenbahnstraße“, „Hermannstraße“, die Gemeindestraße „Auf der Acht“ sowie die „Illinger Straße - L 141“ zu erreichen sind.

Die Illinger Straße - L 141 als eine Hauptverkehrsstraße übernimmt eine sog. Verbindungsfunktion.

Zwischen den geplanten Wohneinheiten und der Illinger Straße verbleiben ca. 35 m, wobei das Plangebiet insgesamt mittels vorhandener Straßenbebauung und Grünbestand von den umgebenden Straßen abgeschirmt wird.

Das geplante allgemeine Wohngebiet rückt im Bereich Illinger Straße bis nur wenige Meter an einen bestehenden Metallbaubetrieb heran. Durch die vom Metallbaubetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen kann es an der geplanten Wohnbebauung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Form von Lärm kommen. In einer Entfernung von ca. 750m von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet liegt in nordöstlicher Richtung die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Schießstandanlage des Schützenvereins Hubertus Heusweiler e.V.

Die genehmigte Anlage besteht aus mehreren KK-Schiessständen und einer Wurftaubenschiessanlage. Unproblematisch aus der Sicht des Lärmschutzes sind die KK-Schiessstände, da deren Schussrichtung in nordöstlicher Richtung ausgerichtet sind.

Aus Sicht des Lärmschutzes könnte sich die Wurftaubenschiessanlage deren Schussrichtung in südwestlicher bis westlicher Richtung ausgerichtet als problematisch darstellen.

In den bisherigen Genehmigungsverfahren wurden die maßgeblichen Immissionsorte Eisenbahnstraße und Illinger Straße, Heus-

weiler, als allgemeines Wohngebiet eingestuft und dementsprechend ein Immissionsrichtwert für tags von 55 dB(A) als Auflage in den Genehmigungsbescheiden festgesetzt.

Zusammenfassung:

Lärmbeeinträchtigungen durch Industrielärm sind nicht zu erwarten. Erhebliche Lärmimmissionen in den Tages- und Nachtstunden bedingt durch den vorhandenen Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind ebenfalls nicht zu erwarten. Lärmbeeinträchtigungen bedingt durch die landwirtschaftlichen Grünlandflächen sind je nach Nutzungsintensität zu erwarten.

Insgesamt ist das Planvorhaben aufgrund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ aus der Sicht des Lärmimmissionsschutzes realisierbar (s. Stellungnahme Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarland, 26. Februar 2007).

5.8.4.2 Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet wird insbesondere von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Erwerbsfläche (Grünland/Mäh- und Viehweide) mit Obstbäumen (Apfel, Kirsche und Zwetschge) und Laubbaumbeständen dominiert. Des Weiteren befinden sich im östlichen Plangebietsbereich Ziergärten und extensiv genutzte Wiesenflächen mit Laub- und Nadelbaumbeständen sowie großflächigen Brombeerhecken.

Nordwestlich des Planbereiches (in ca. 250 m Entfernung) ist lt. Landschaftsplan ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Nach Norden, Süden und Westen schließen sich an das Planungsgebiet Wohnbauflächen in freistehender Einfamilienbauweise an. Die westlich gelegene Wohnbebauung wird durch einen ausgeprägten Grünbestand vom Planungsgebiet abgeschirmt. Östlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Erwerbsflächen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine

- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Europäische Schutzgebiete
- Biotop nach § 25 SNG
- Flächen und Maßnahmen zur Biotopentwicklung im Offenland

Aus landschaftsästhetischer Sicht und zur Minderung von störenden Einflüssen auf die Avifauna sollten insbesondere die Gehölzbestände westlich des Plangebietes erhalten werden.

Erhaltungsmaßnahmen können dem Planteil A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

Bzgl. des Planungsgebietes sind die Konflikte im Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zusammengefasst als gering einzustufen.

5.8.4.3 Boden

Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 234 m ü.NN. und 250 m ü.NN. Das Areal fällt von Ost nach West bzw. Nordwest. Aufgrund der anzutreffenden Topographie sind erhöhte Erosionserscheinungen oder gar Hangrutsche nicht festzustellen bzw. nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebietsbereich keine Flächen aus, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Flächen gem. Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Don-Bosco-Straße 1, 66119 Saarbrücken, sind derzeit nicht bekannt.

Vorbelastungen als auch Konflikte im Schutzgut Boden sind nicht festzustellen.

5.8.4.4 Wasser

Gemäß räumlicher Verteilung der Starkniederschlagshöhe nach KOSTRA-DWD-2000 (Deutscher Wetterdienst) liegt das Plangebiet im Bereich von 70 bis < 80 mm (Dauerstufe D = 24 h und Jährlichkeit T = 100 a). Wasserschutzzonen werden durch die Planung nicht betroffen. Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Vorbelastungen als auch Konflikte im Schutzgut Wasser sind nicht festzustellen.

5.8.4.5 Klima/Luft

Die Klimakarte des Landschaftsplans bezeichnet das Plangebiet fast ausschließlich als Offenlandklimatop, in dem tagsüber hohe Oberflächentemperaturen auftreten, wobei die Abkühlung während der Nacht trotz günstiger Austauschverhältnisse gering ist. Für das Plangebiet werden keine bedeutsamen Klimafunktionsbereiche lt. Landschaftsplan ausgewiesen.

Aufgrund der randlichen Siedlungslage und der Nähe zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und unwesentlich emittierenden Wohngebietsflächen ist von einer eher geringen Schadstoffgrundbelastung der Luft auszugehen.

Hinzu kommen allerdings Emissionen im Einflussbereich der Illinger Straße - L 141 die jedoch durch die vorhandene Straßenbebauung sowie durch das geplante Wohngebiet in „2. Reihe“ abgeschwächt werden.

Die Vorbelastungen im Schutzgut „Klima/Luft“ sind ebenso wie die zu erwartenden Konflikte zusammengefasst als gering einzustufen.

5.8.4.6 Landschaft/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet tritt überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Erwerbsfläche (Grünland) mit Laub- und Nadelbaumbeständen in Erscheinung.

Die Fläche ist von drei Seiten mit Wohnbebauung begrenzt. Lediglich östlich des Plangebietes erstrecken sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Kulturhistorische Nutzungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorbelastungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind nicht festzustellen.

Die Konflikte, die durch die Überplanung entstehen, werden als mittel eingestuft.

5.8.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmale bekannt noch Schutzbereich für Rohstoffe vorhanden. Lediglich des westliche Plangebietsbereich ist als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, im Flächennutzungsplan markiert.

Durch das Plangebiet verläuft das vermutlich Ausgehende des Dilsburg-Sprunges.

5.8.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Plangebietsbereich wird weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzter Grünlandbereich (Mäh- und Viehweide) in Erscheinung treten.

Ansonsten grenzen an das Plangebiet weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und Wohnbauflächen an.

Der Freilandbereich mit den darauf befindlichen Gehölzbeständen wird seine Funktion in Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser beibehalten.

5.8.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.8.6.1 Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt

Die Anlage des Neubaugebietes mit einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Neuanlage der Erschließungsstraße hat eine Neuversiegelung von -obwohl landwirtschaftlich genutzt- biologisch aktiver Fläche zur Folge.

Aufgrund der Neuversiegelung von belebtem Boden, der ein grundlegendes Element im Naturhaushalt darstellt, kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Verlust von Versickerungsfläche führt zu einer Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes in Form eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses. Dies hat eine Reduzierung der Verdunstungsrate und der Grundwasserneubildung zur Folge.

Im Rahmen der Bautätigkeiten für den Straßenbau, die Leitungsverlegungen sowie den Hochbau führen die anfallenden Bodenarbeiten zu einer Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur. Durch die Bautätigkeit kommt es außerdem zu Bodenverdichtungen.

5.8.6.2 Auswirkungen auf das Lokalklima

Durch die neu entstehende Versiegelung ergeben sich Veränderungen im Mikroklima. Die stärkere Erwärmung und die größere Wärmespeicherkapazität der Gebäude und befestigten Flächen führt im Vergleich zur unbebauten Landschaft zu einer Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur.

Die Gewährleistung der Frischluftzufuhr aus östlicher Richtung kann durch die festgesetzte offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, sichergestellt werden.

5.8.6.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht durch die Überprägung des landwirtschaftlich genutzten Grünlandes mit Obst-, Laubbaum- und Nadelgehölzbeständen mit naturfernen, konstruktiven Elementen. Des Weiteren entsteht ein Verlust von ausgeprägten Grünbeständen im östlichen Plangebietsbereich. Bei Durchführung der Planung entsteht eine Verbindung bestehender Siedlungsfortsätze (Wohnbebauung Eisenbahnstraße und Illinger Straße - L 141) und somit ein Lückenschluss im Siedlungsrand.

5.8.6.4 Auswirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential

Durch die geplante Baumaßnahme werden landwirtschaftlich genutzte Grünlandbereiche beansprucht. Die Grünlandstrukturen mit Gehölzbeständen besitzen unterschiedliche Bedeutungen hinsichtl. Lebensraum und Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Der Verlust dieser Flächen stellt eine weitere Reduzierung an Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

5.8.7 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder -soweit möglich- ausgeglichen werden sollen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Aus landschaftsästhetischer Sicht und zur Minderung von störenden Einflüssen auf die Avifauna der angrenzenden östlichen Freiraumflächen würde sich ein grenzbegleitender Gehölzbestand als Übergang von Wohnbebauung zur offenen Landschaft positiv auswirken.

Um den Oberflächenabfluss im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß zu bringen, sollten für Stellplätze, Zufahrten und Wege auf privaten Flächen wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decken, großfugige Pflasterbeläge oder Rasengittersteine verwendet werden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sollen unter Berücksichtigung des Bestands- und Konfliktplans (s. Anlage) u.a. auf

- eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung,
- eine landschaftsgestalterischen Einbindung,
- eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Planungsgebietes ausgelegt sein und -soweit möglich- den vorhandenen Vegetationsbestand erhalten.

Der landespflegerische Ausgleich für die durch das Planvorhaben vorbereitende Eingriffe in Natur und Landschaft kann zu 100% im Plangebiet nicht getätigt werden. Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen sind lt. Gemeindeverwaltung Heusweiler innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren.

Für den extern zu tätigenden landespflegerischen Ausgleich ist ein Ablösevertrag zwischen der Gemeinde Heusweiler und der Erschließungsgemeinschaft aufzustellen. Die darin enthaltene Ablösesumme ist für den Ankauf der benötigten Ökopunkte entsprechend festzulegen.

Das Defizit an ökologischen Werteinheiten (rd. 130.000 ÖW) wurde gem. Leitfaden Eingriffsbewertung ermittelt (s. Anlage).

Als geeignete Ersatzmaßnahme ist die Renaturierung von Fließgewässern zu nennen.

Planung und Ausführung der externen Ersatzmaßnahme obliegt der Gemeindeverwaltung Heusweiler.

5.8.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.8.8.1 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Ingenieurbüro Martin in 66877 Ramstein-Miesenbach erarbeitete für den Planbereich mehrere Varianten mit unterschiedlicher Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung und unterschiedlicher Erschließungsvarianten und stellte einen Vergleich bzgl. Versiegelungsgrad mit einem bereits bestehenden Vorentwurf (Stand März 2006) der Wolfgang Weiland GmbH, 66787 Wadgassen, auf.



Variante 1



Variante 2

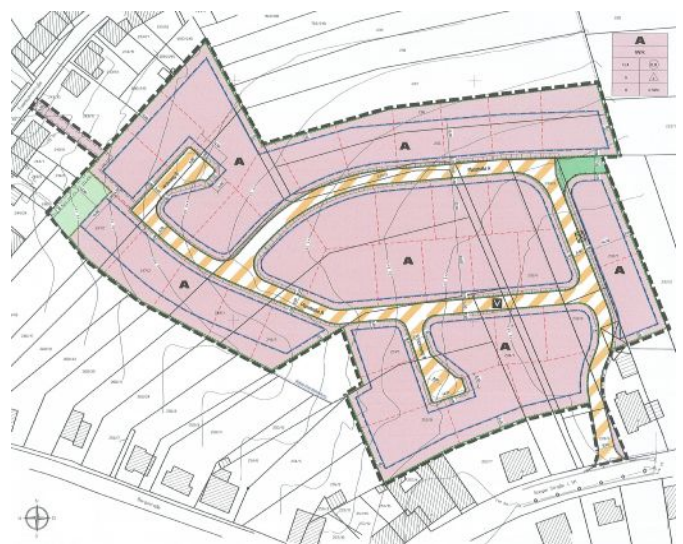


Variante 3 (Weiland GmbH)

Variantenvergleich - Flächenbilanzierung	
Variante	Verkehrsflächenanteil an WA-Fläche
Variante 1	ca. 12,2 %
Variante 2	ca. 12,0 %
Variante 3 (Weiland GmbH)	ca. 13,2 %

5.8.8.2 Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Die in weiteren Besprechungen mit der Eigentümergemeinschaft und der Gemeinde Heusweiler, Fachgebiet 4/4.2, geäußerten Anregungen wurden in der Variante 2 eingearbeitet und spiegeln sich im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“ wieder.



Modifizierte Variante 2 - vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)

Stand 12. Oktober 2006

Bedingt durch die Vorgaben der Gemeinde Heusweiler am Ende eines jeden Wohnweges eine Wendemöglichkeit vorzusehen und durch Berücksichtigung von Interessen eines Anliegers eine private

Grünfläche im nordwestlichen Plangebietsbereich auszuweisen, erhöht sich der Verkehrsflächenanteil an allgemeiner Wohngebietsfläche von ursprünglich 12,0 % auf 12,9 %.

Variantenvergleich - Flächenbilanzierung	
Variante	Verkehrsflächenanteil an WA-Fläche
Modifizierte Variante 2	ca. 12,9 %

Letztendlich wird mit der vorgeschlagenen Erschließungsform und Anordnung der Baugrenzen der Bedarf an Grund und Boden und die der Planung nachgeschalteten Versiegelung minimiert. Aufgrund der zwischenzeitlich erarbeiteten Ver- und Entsorgungskonzeption „Wohngebiet Illinger Straße“ wurde der Geltungsbereich im nordwestlichen Plangebietsbereich angepasst.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf) - Stand 31. August 2007

5.8.9 Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Überwachung

5.8.9.1 Verwendete technische Verfahren

Das Ingenieurbüro Martin erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem Saarländischen Umweltministerium eine sog. Checkliste für die gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch ein Bebauungsplan berührt werden kann.

Die Liste wurde auf das Planvorhaben mit Aufnahme und Beschreibung folgender Aspekte abgestimmt:

- Einfügung des Plangebietes in die Gesamtplanung
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Bestandsdaten
- vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf
- Planungsdaten
- Flächenbilanzierung

- geplante Ersatzmaßnahme „Bachrenaturierung Köllerwieserbach“ in der Gemeinde Heusweiler, Ortsteil Eiweiler

Des Weiteren werden die für das Plangebiet relevanten Aussagen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans des Stadtverbands Saarbrücken abgefragt.

Die Checkliste ermöglicht den Behörden eine übersichtliche Ermittlung, ob Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die beabsichtigte Planung betroffen sind bzw. sein können. Zuzüglich eröffnete die Checkliste den beteiligten Behörden die Möglichkeit einer individuellen Ergänzung und Erweiterung der Aufzählung betroffener Belange des Umweltschutzes, sodass das Ergebnis des Umweltberichts auf einer soliden Informationsgrundlage basiert.

Zudem wurde vorab eine Bestandsaufnahme im Plangebiet seitens des Ingenieurbüro Martin vorgenommen.

5.8.9.2 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Aufgrund des im Internet zur Verfügung stehenden Flächennutzungsplans und Landschaftsplans des Stadtverbands Saarbrücken gab es im Vorfeld keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

Evtl. fehlende Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des sog. Scopings abgefragt.

5.8.9.3 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Gemeinden sind nach § 4 c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen (sog. Monitoring). Dabei wird ihnen jedoch ein nicht unerheblicher Gestaltungsspielraum eingeräumt, da lediglich die Pflicht zum Monitoring normiert wird, jedoch die Art, der erstmalige Überwachungszeitpunkt, etwaige darauf folgende Überwachungstermine und ggf. der zeitliche Endpunkt der Durchführung den Gemeinden als Trägern der Planungshoheit überlassen bleibt.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung:

Die Ausführung von Minimierungs-, Ausgleichs-, Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken bzw. auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen soll durch die Gemeinde Heusweiler erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

Die Erstattung der daraus entstehenden Kosten ist in vertraglichen Vereinbarungen zu regeln.

5.9 Planverwirklichung

Zur Realisierung der Bebauung sind nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen einzuleiten.

Des Weiteren ist die bauliche Anlage im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nebengebäude Illinger Straße Nr. 67) gem. § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) zu beseitigen, da sie den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entspricht und ihnen nicht angepasst werden kann.

Es handelt sich hierbei um eine Duldungsverpflichtung. Eine Verpflichtung, die Beseitigung selbst vorzunehmen, besteht nicht. Der Eigentümer hat jedoch die Möglichkeit, den Rückbau selbst durchzuführen.

Teil D

6. Zusammenfassende Erklärung

6.1 Abwägungsbedeutsame Belange

Die Möglichkeiten zur Fortentwicklung der Gemeinde Heusweiler werden genutzt durch Schaffen zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsrandbereich.

Die auf die angrenzende Bebauung abgestimmten Maßnahmen tragen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sind gewahrt durch

- Einhaltung entsprechender Abstände der Wohngebäude
- Beachtung der Nutzung der Nachbargrundstücke
- Berücksichtigung der in Nachbarschaft gelegenen Schießanlage des Schützenverein St. Hubertus Heusweiler e.V.
- Berücksichtigung der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarland (26. Februar 2007) durch Ausweisung eines allgemeinen statt reinen Wohngebietes.

Der Umweltbericht als separater Punkt 5.8 dieser Begründung enthält die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

6.2 Abwägungsvorgang

6.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 01.02.2007 bis einschließlich 16.02.2007

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden keine Anregungen und Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger vorgetragen.

6.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 29.01.2007

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern (sog. Scoping).

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2007 bis einschließlich 23.02.2007 durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes wurden insgesamt 36 Stellungnahmen abgegeben.

Diese wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am 25.10.2007 im Einzelnen geprüft und bewertet.

Gefolgt wurde u. a. der Anregung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, die Plangebietsfläche nicht als reines sondern als allgemeines Wohngebiet darzustellen. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind bezüglich der Lärmimmissionen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Alle weiteren Ergebnisse können der entsprechenden Beschlussvorlage entnommen werden.

6.2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 22.11.2007 bis einschließlich 04.01.2008

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde eine Stellungnahme vorgetragen, die vom Rat der Gemeinde am ____2008 geprüft und bewertet wurde. Das Ergebnis ist der entsprechenden Beschlussvorlage zu entnehmen.

6.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 12.11.2007

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.11.2007 bis einschließlich 17.12.2007 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurden insgesamt 16 Stellungnahmen abgegeben. Hiervon wurden sieben Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

Diese wurden vom Rat der Gemeinde Heusweiler am ____2008 im Einzelnen geprüft und bewertet. Ergebnisse hierzu können der entsprechenden Beschlussvorlage entnommen werden.

6.3 Abwägungsergebnis

6.3.1 Abwägung nach erfolgter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden.

6.3.2 Abwägung nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat der Rat der Gemeinde Heusweiler am 25. Oktober 2007 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das Ingenieurbüro Martin wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Die entsprechenden Abwägungsvorschläge und die dazugehörigen Beschlüsse des Gemeinderates Heusweiler wurden mit Schreiben vom 12.11.2007 den jeweiligen Behörden zugestellt und können der vorliegenden Beschlussvorlage (Stand: 13.09.2007) entnommen werden.

6.3.3 Abwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Zwecks Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit von 22. November 2007 bis einschließlich 04. Januar 2008 offengelegt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme vom Schützenverein St. Hubertus Heusweiler e.V. vorgebracht, die in die Abwägung eingestellt wurde.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 41 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben.

16 Stellungnahmen wurden zum Planvorhaben abgegeben. Hier- von wurden 7 Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat die von der Öffentlichkeit und von den verschiedensten Behörden, Träger öffentlicher Belan- ge und Nachbargemeinden vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die öffentlichen und privaten Belange am __.__.2008 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Ergebnisse können der vorliegenden Beschlussvorlage (Stand: 25.01.2008) entnommen werden.

Das Ingenieurbüro Martin wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

6.4 Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauland für den privaten Wohnungsbau. In dem ca. 2,6 ha großen Gebiet ist die Errichtung von ca. 38 Einfamilienhäusern vorgese- hen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“ dient der städtebaulichen Ordnung und Siedlungserweite- rung, wobei die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß be- grenzt wird.

Da alle Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Grundstücke die Umwandlung von Grünlandflächen in Wohnbauflächen befürworten und der Vorhabenträger gegenüber der Stadt vertragliche Baupflich- ten in Form des Durchführungsvertrages (Vertrag über die Vorberei- tung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes) einzugehen hat, ist der vorhabenbezogene Be- bauungsplan das günstigste Modell für die zügige Baulandauswei- sung, -bereitstellung und Realisierung des Vorhabens.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die überge- ordneten Planungen bzw. Vorschriften. Er greift Empfehlungen und Planvorstellungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Bürgerinnen und Bürger auf und übernimmt sie

- als Darstellungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder
- in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Be- bauungsplanes oder
- in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Alle Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlich- keit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und bewertet. Dabei wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abge- wogen. Abwägungsmaterial, Abwägungsvorgang und Abwägungs- ergebnis sind dokumentiert.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurde gem. Leitfaden Ein- griffsbewertung erarbeitet. Die landespflegerischen Maßnahmen wurden in Text- und Planteil A zum vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan „Wohngebiet Illinger Straße“ eingearbeitet.

Der landespflegerische Ausgleich für die durch das Planvorhaben vorbereitende Eingriffe in Natur und Landschaft kann zu 100 % im Plangebiet nicht getätigt werden.

Für den extern zu tätigen landespflegerischen Ausgleich wurde ein Ablösevertrag zwischen der Gemeinde Heusweiler und der Er- schließungsgemeinschaft abgeschlossen. Die darin enthaltene Ab- lösesumme entspricht dem gem. Leitfaden Eingriffsbewertung er- mittelten Defizit an ökologischen Werteinheiten (rd. 130.000 ÖW).

Planung und Ausführung der externen Ersatzmaßnahme obliegt der Gemeindeverwaltung Heusweiler.