

„Wohnbebauung Ende Graulheck“

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in der Gemeinde Schiffweiler, Ortsteil Heiligenwald

ENTWURF

22.11.2024



KERN
PLAN

„Wohnbebauung Ende Graulheck“

Im Auftrag:



Gemeinde Schiffweiler
Rathausstraße 7 – 11,
66578 Schiffweiler

IMPRESSUM

Stand: 22.11.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M. Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung
B. Sc. Tabea Bies, Raum- und Umweltplanung

Hinweis:

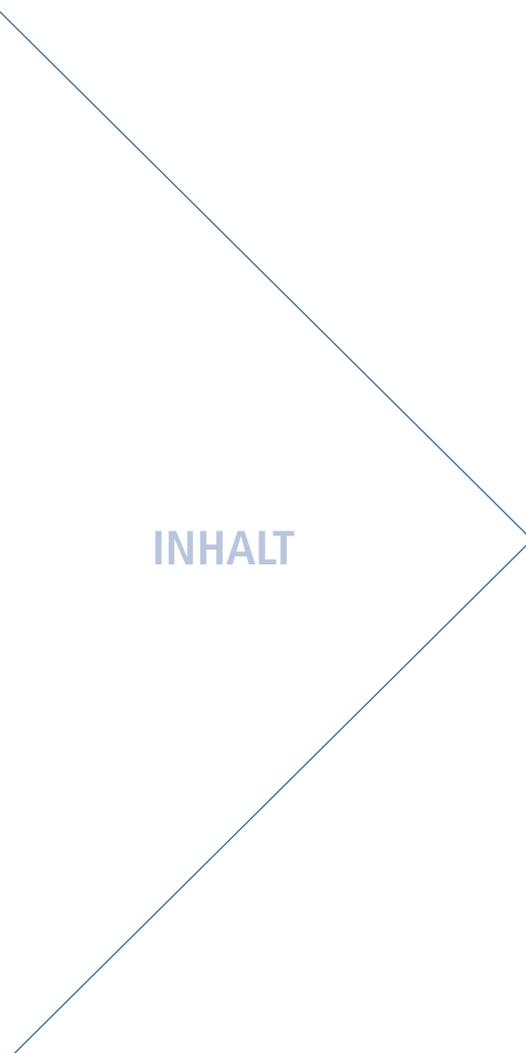
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Schiffweiler besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Gemeinde Schiffweiler bestrebt, geeignete Flächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Der Standort am westlichen Ende der Straße „Graulheck“ ist für Wohnnutzung prädestiniert, da auch die Umgebung überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Zudem ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Deshalb soll am westlichen Ende der Straße „Graulheck“, durch die Bebauung einer Grün- und Freifläche am Siedlungsrand, neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straße „Graulheck“ bereits gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Die Fläche ist aktuell planungsrechtlich nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB sondern dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Demnach ist das geplante Vorhaben nicht realisierungsfähig.

Die Gemeinde Schiffweiler beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, den genannten Bereich durch den Erlass einer Satzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einzubeziehen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 380 m².

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffweiler stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Damit ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Heiligenwald (Gemeinde Schiffweiler), an dem westlichen Ende der Straße „Graulheck“. Das Plangebiet grenzt dort unmittelbar an die Wohnbebauung der Straße „Graulheck“ an. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die direkt angrenzende Wohnbebauung der Straße „Graulheck“, mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen,
- im Osten durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Graulheck“ sowie
- im Süden und Westen durch unbebaute Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist heute dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bauungszusammenhang endet an der Außenkante des im Norden angrenzenden Gebäudes der Straße „Graulheck“ (Hausnr. 60) sowie an der Außenkante des gegenüber liegendem Gebäudes der Straße „Graulheck“ (Hausnr. 43).

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich hierbei nur um eine kleinräumige Arrondierung handelt.

Die Fläche ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung im Norden sowohl sachlich nach Art und Maß der baulichen Nut-



Katastralausschnitt; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan



Luftbild mit Plangebiet (weiß); ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

zung, Bauweise sowie auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- nördlich grenzt ausschließlich Wohnnutzung mit dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen an,
- insgesamt überwiegend Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen entlang der Straße „Graulheck“.

Würde ein Bauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art

und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.

Es bestehen keine Zäsuren wie z. B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden.

Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städte-

baulichen Entwicklung vereinbar: Die Umgebung dient dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht stören, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

Auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht die bereits erfolgte, grundsätzliche städtebauliche Abwägungsentscheidung, den überplanten Bereich für Siedlungszwecke zu nutzen (Wohnbaufläche). Hiermit kann ein endgültiger Siedlungsabschluss geschaffen werden.

In planerischen Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Gemeinde städtebaulich erforderliche Maß.

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Privateigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen dieser Satzung auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Graulheck“ sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (insb. an die ca. 4 km entfernte Bundesstraße B 41 und an die ca. 8 km entfernte Autobahn A 8) erfolgt über den angrenzenden Graulhecker Weg sowie die Heiligenwalder Straße und Schiffweilerstraße.

Direkt angrenzend an das Planvorhaben befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle („Graulheckweg“), von wo aus ein gutes Angebot an Busverbindungen in Richtung Ortsmitte von Schiffweiler (Buslinie 317).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal in der Straße „Graulheck“.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG:



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet);
Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 19.06.2023

„Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist westlich des Plangebiets vorhanden. Der „Hüngersbach“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Ein Trennsystem liegt jedoch, auch in der näheren Umgebung des Plangebiets, nicht vor. Daher wird ein modifiziertes Trennsystem angestrebt, welches der Kommune die Option eines langfristigen Systemwechsels offen hält.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 04.09.2024)

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

Prüfung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs.

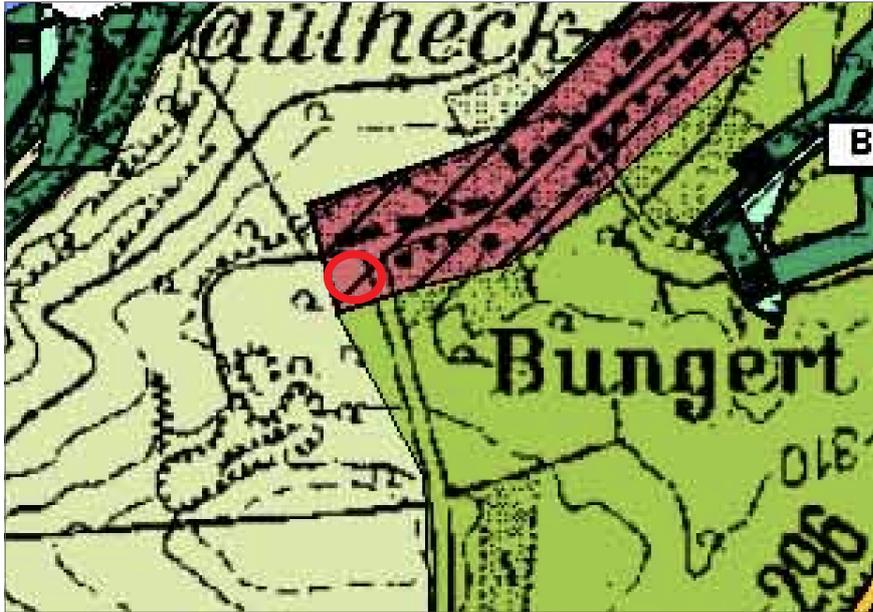
2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 38 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und werden nicht veräußert. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur landwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen.

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich des Grundzentrums Schiffweilers, Siedlungsachse 2. Ordnung NA
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen Vorranggebiet für Freiraumschutz ca. 350 m südwestlich
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines einzigen Grundstückes bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, bereits teilweise erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Heiligenwald des Grundzentrums Schiffweiler 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt Siedlungsdichte in WE/ha nach LEP: 20 Wohneinheiten pro Hektar: erfüllt keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Nach dem Landschaftsprogramm grenzt im Süden und Westen ein Landschaftsschutzgebiet an den Geltungsbereich an keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen Fläche mit Lebensraumtypen ca. 7 m nördlich und ca. 18 m südlich geschützte Biotop ca. 39 m westlich Kern- und Biotopverbundflächen: Biotopverbund Breitblättriges Knabenkraut und Hühnerbrunnerwiesen innerhalb des Plangebietes
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanung	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die ABDS-Daten (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) listen im Umfeld mehrere Nachweise planungsrelevanter Arten, die im Zuge der Untersuchungen zum LIK Nord erfasst wurden, so z.B. entlang des Schwam-, Hüngers- und Schmalwiesenbaches das Große Mausohr, die Zwerg-, Wasser- und Flughautfledermaus und den Großen und Kleinen Abendsegler sowie mehrere Fundorte des Großen Feuerfalters • Innerhalb eines 1 km-Radius um den Geltungsbereich belegen die Altdaten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) Nachweise der Reiherente und des Zwergtauchers am Graulheckweiler • Die Planungsfläche befindet sich innerhalb der ABSP-Fläche 6608-0053, die den aufgelassenen Steinbruch westlich der Planungsfläche mit fortgeschrittener Verbuschung erfasst bzw. erfassen soll, insofern ist die Einbeziehung des Planbereiches auf maßstäbliche Ungenauigkeiten zurückzuführen • Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL betroffen, ca. 15 m südlich und auf der Nachbarparzelle ist die Grünlandfläche als FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand B erfasst, die Planungsfläche ist hiervon explizit ausgenommen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere ist zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop-/Habitausstattung des Geltungsbereiches: • Auf dem lediglich 383 m² großen Planbereich soll ein weiteres Wohngebäude südlich der bereits bestehenden Bebauung durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB legitimiert werden • Es handelt sich um den nördlichen Abschnitt einer schmalen Grünlandparzelle entlang des Graulhecker Weges • Im Rahmen der OBK 2019 wurde die Grünlandfläche südlich des Geltungsbereiches als FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand B erfasst (BT-6608-0709-2019) • Eine späte Taxierung der Planungsfläche im November ergab, dass die Fläche an dieser Stelle von Brombeeren durchsetzt ist und offenbar nicht durchgehend gemäht wird; es handelt sich hier um eine strukturarme Honiggraswiese; Kennarten des LRT 6510 sind lediglich im straßennahen Abschnitt vorhanden (<i>Arrhenatherum elatius</i>, <i>Galium album</i>, <i>Centaurea jacea</i> und <i>Heracleum sphondylium</i>), allerdings offenbar nicht in für die LRT-Einstufung ausreichender Anzahl; selbst wenn dies der Fall wäre, würde aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes die bei Lambrecht und Trautner (2007) genannten Schwellenwerte (1.000 m²) mit Umwelthaftungsrelevanz für den dann anzulegenden Erhaltungszustand C nicht überschritten • An der rückwärtigen Grenze ist entlang der Einfriedung des Nachbargrundstückes eine lückige Hecke mit Brombeere, Salweide und Schlehen aufgewachsen • Die Grenze des benachbarten Wohngrundstückes ist mit grenzständige Formschnitthecke bepflanzt

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der linearen Bebauung Graulheck der Gemeinde Schiffweiler entlang des Graulhecker Weges, der in ca. 300m in die Ortslage von Heiligenwald übergeht • Kaum Durchgangsverkehr • Relativ geringe Lärm- und Stördisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche ist bis auf die grenzständigen Aufwuchs gehölzfrei • Diese kommt, wie die Formschnitthecke des Nachbargrundstückes als potenzieller, wenngleich sehr beschränkter Brutplatz für Gehölzfreibrüter unter den Vögeln in Frage • Bodenbrüter (Braunkehlchen, Wiesenpieper, Feldlerche u.a.) dürfen aufgrund der Ortsrandlage und der Vertikalkulissen ausgeschlossen werden • Gleiches gilt für Fledermausquartiere, da auf der Fläche weder Bäume mit Höhlen noch Gebäude vorhanden sind • Die Fläche wird von beiden Artengruppen (Vögel und Fledermäuse) allenfalls als Jagdhabitat und damit als Teillebensraum genutzt • Ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“) ausgeschlossen werden; eine besondere Bedeutung des Grünlandes für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der Habitatausprägung (im Fall des Feuchtgrünland/Feuchtbrachen bewohnenden Großen Feuerfalters) bzw. der floristischen Ausstattung, i.e. des Fehlens artspezifischer Nahrungspflanzen (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia) nicht ableiten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der praktisch fehlenden Brutmöglichkeiten darf bei den Vögeln ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 grundsätzlich ausgeschlossen werden • Für bestimmte Arten essentielle Requisiten wie Baumhöhlen für Höhlenbrüter oder Gebäude für Gebäudebrüter stehen auf der Fläche nicht zur Verfügung • Der Standort kommt aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnbebauung auch nicht als Brutstandort für die klassischen Wiesenbrüter oder andere Vogelarten der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche) in Frage • Aufgrund der fehlenden Quartiermöglichkeiten auf der Fläche darf diese Einschätzung auch für die Fledermausfauna gelten; die Planungsfläche dürfte auch hier lediglich als Nahrungsraum genutzt werden • Die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sind demzufolge auch für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse nicht einschlägig
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen bzw. die umwelthaftungsrelevanten Schwellenwerte werden unterschritten • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Maßnahmen/Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die nach Süden bessere und als FFH-LRT erfasste Grünlandfläche nicht mit schwerem Gerät befahren wird; Ablagerungen von Baustoffen oder Erdaushub sind zu vermeiden, vorgeschlagen wird an dieser Stelle die bauzeitliche Markierung der Grundstücksgrenze mittels ortsfestem Bauzaun • Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Aufstellung der Satzung n. § 34 Abs. 4 Nr. 3 entbindet die Planung nicht aus der Verpflichtung der Kompensation i.S.d. Eingriffsregelung, auch wenn der Bebauungsplan aufgrund der geringen Flächengröße und Eingriffstiefe im zulässigen Abwägungsregime zu verorten ist • Es wird vorgeschlagen, als Ausgleich auf der südlichen Begrenzung des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich eine naturraumtypische zweizeilige Hecke aus einheimischen und standorttypischen Arten (z.B. Prunus spinosa, Crataegus monogyna, C. laevigata, Cornus sanguinea, Carpinus betulus) anzupflanzen (Pflanzabstand: 1,50 m, Pflanzqualität: 2xv Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm); zu verwenden sind Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012)
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: Gemeinde Schiffweiler)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden: aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Diese ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch das Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass dem Bauherrn für die spätere

Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

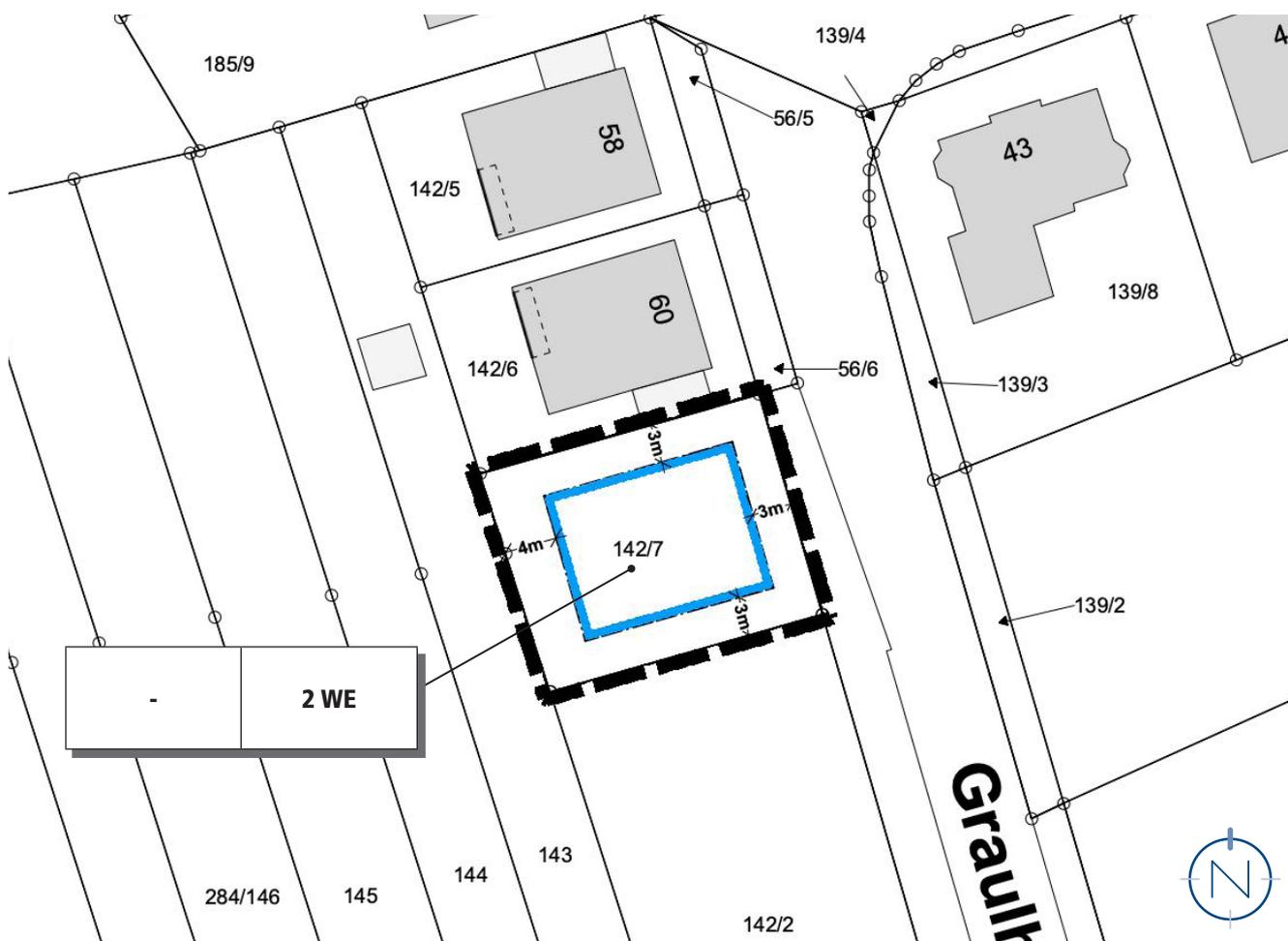
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Versorgungsflächen /-anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es sind zur Vermeidung der Tötung von eventuell nistenden Vögeln die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz der angrenzenden FFH-LRT Fläche ist bei Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die südlich angrenzende Grünlandfläche nicht mit schwerem Gerät befahren wird; Ablagerungen von Baustoffen oder Erdaushub sind zu vermeiden, vorgeschlagen wird an dieser Stelle die bauzeitliche Markierung der Grundstücksgrenze mittels ortsfestem Bauzaun.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Ausgleich ist an der südlichen Begrenzung des Grundstücks im Anschluss an den Geltungsbereich eine naturraumtypische zweizeilige Hecke aus einheimischen und standorttypischen Arten (z.B. *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Cornus sanguinea*, *Carpinus betulus*) anzupflanzen (Pflanzabstand: 1,50 m, Pflanzqualität: 2xv Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm). Zu verwenden sind Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012).

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

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

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die getroffenen Einschränkungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen der Satzung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist von wohngebietstypischen Nutzungen umgeben. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Somit sind keine Beeinträchtigungen bekannt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Ortsrandlage im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Wohnbebauung entsprechend vorbelastet. Es besteht jedoch wenig Durchgangsverkehr und eine geringe Lärmdisposition. Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich bestehen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, sondern fügt sich in die Umgebung ein.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden im Rahmen der Baumaßnahmen hergestellt bzw. ausgebaut.

Das durch die Planung mögliche, zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger ist vernachlässigbar.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet kann problemlos an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- aufgrund der schnellen Verfügbarkeit ist der Bereich für Wohnbebauung besonders geeignet
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Planung sprechen.

Gewichtung- und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes, die Vermeidung unmaßstäblicher Neubauten und die Anpassung an zeitgemäße Erfordernisse, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.