

„Wohnbebauung Ende Talstraße“

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

ENTWURF

05.07.2023



KERN
PLAN

„Wohnbebauung Ende Talstraße“

Im Auftrag:



Gemeinde Schiffweiler
Rathausstraße 7 – 11,
66578 Schiffweiler

IMPRESSUM

Stand: 05.07.2023, 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. Michelle John, Raum- und Umweltplanung

Hinweis:

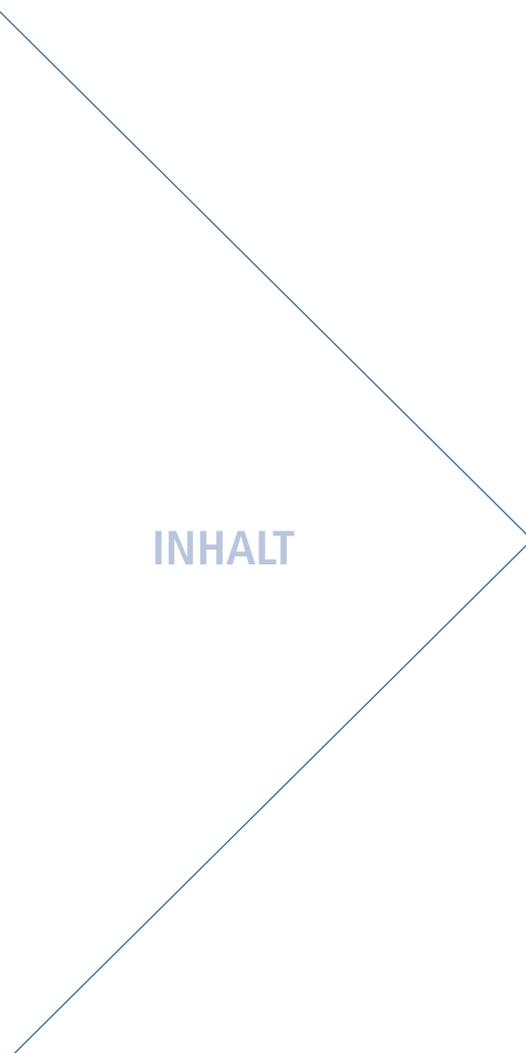
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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	10
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	12

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 nördlichen Ende der Talstraße ist für Wohnnutzung prädestiniert, da auch die Umgebung überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Zudem ist die Planung überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Deshalb soll am nördlichen Ende der Talstraße, am Rande des nordwestlichen Siedlungskörpers von Schiffweiler, durch die Bebauung einer Grün- und Freifläche am Siedlungsrand neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Haupteinschließung des Plangebiets ist über die Talstraße bereits gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Insgesamt sollen am Ende der Talstraße fünf Wohnhäuser entstehen. Für die beiden südlichsten Wohnhäuser (Haus Nr. 21 und Haus Nr. 19) wurden bereits Bauanträge gestellt, welche von der Gemeinde für die Haus Nr. 19 auch positiv beschieden wurde. Auch mit dem Bau (Haus Nr.) 19 wurde zum Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlagen bereits begonnen.

Die Restfläche ist aktuell planungsrechtlich nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB sondern dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Demnach ist das geplante Vorhaben (3 Wohngebäude) 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. Hierdurch soll der Siedlungsbestand im Bereich des nördlichen Endes der Talstraße sinnvoll abgerundet werden.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.000 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

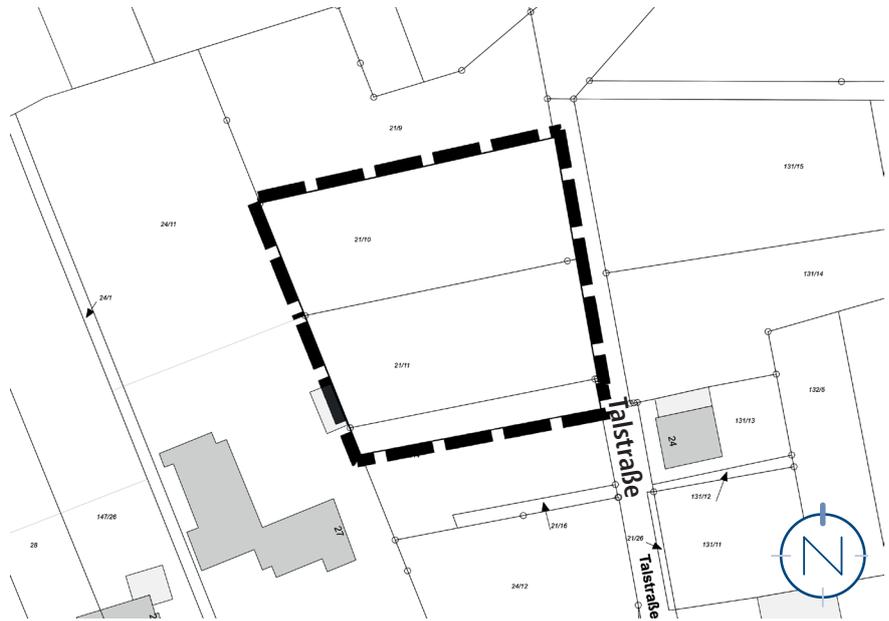
Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffweiler stellt für den Geltungsbereich überwiegend eine Wohnbaufläche dar. Damit ist die Satzung überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schiffweiler (Gemeinde Schiffweiler), an dem nördlichen Ende der Talstraße. Das Plangebiet grenzt dort unmittelbar an die Wohnbebauung der Talstraße an. Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch unbebaute Grün- und Freiflächen mit Gehölzstrukturen,
- im Westen durch die direkt angrenzende Wohnbebauung der Talstraße, mit den dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen
- im Süden und Osten durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Talstraße,



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

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 Westen angrenzenden Gebäudes der Talstraße (Hausnr. 27) sowie an der Außenkante des im Osten angrenzenden Gebäudes der Talstraße (Hausnr. 24), bzw. an dem im Bau befindlichen Wohnhaus südlich des Plangebietes (Hausnr. 19).

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 Süden, Osten und Westen sowohl sachlich nach Art und Maß der



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

baulichen Nutzung, Bauweise sowie auch räumlich durch Wohnbebauung geprägt:

- östlich und westlich grenzt ausschließlich Wohnnutzung mit dazugehörigen privaten Grün- und Freiflächen an,
- insgesamt überwiegend Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen entlang der Talstraße.

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 (überwiegend 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 steigt von Süden nach Norden an. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen dieser Satzung auswirken wird.

Verkehrsanbindung

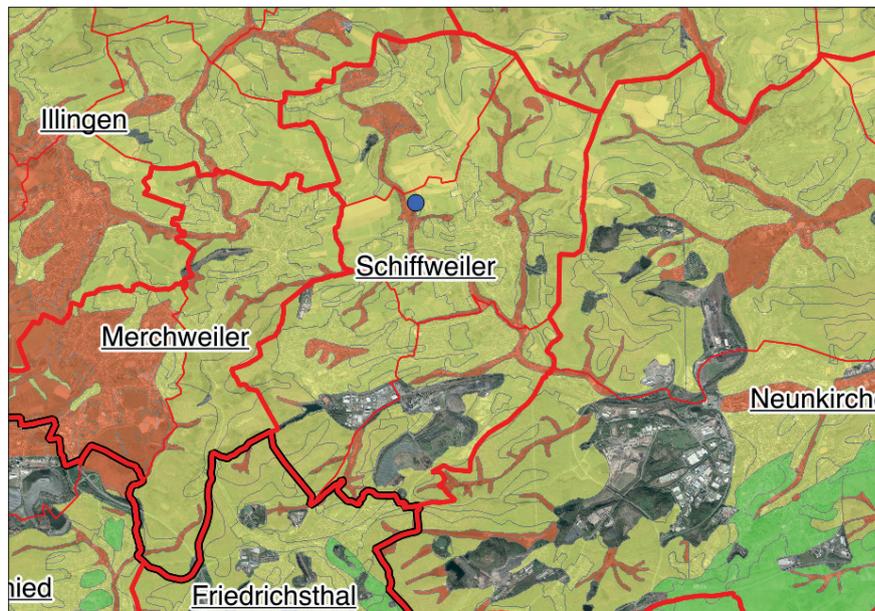
Die Erschließung des Plangebietes ist über die Talstraße sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (insb. an die ca. 3 km entfernte Bundesstraße B 41 und an die ca. 8 km entfernte Autobahn A 8) erfolgt über die rund 200 m nördlich des Plangebiets gelegene Leopoldstraße. Hier befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle („Schiffweiler Talstraße“), 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 Talstraße.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Ka-



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

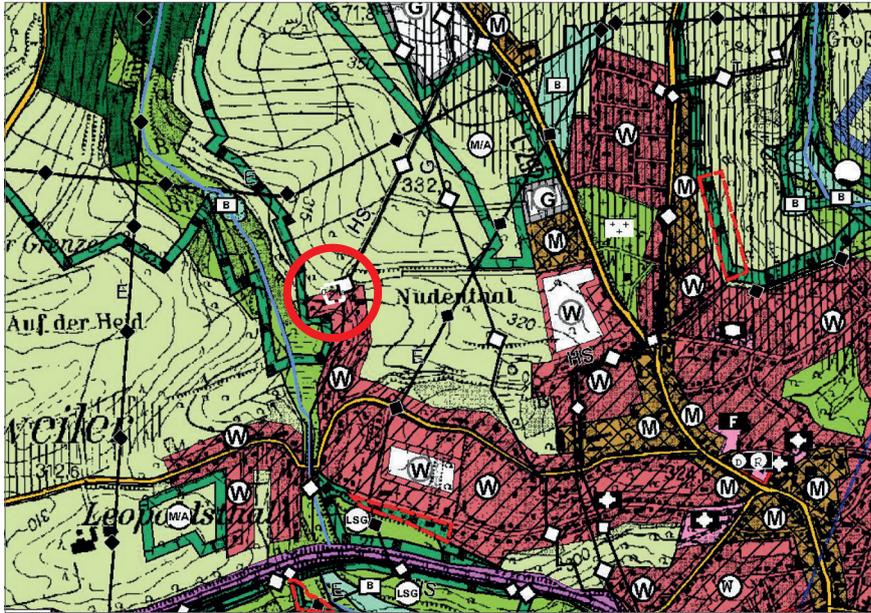
nalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist südlich des Plangebiets vorhanden. Der „Schiffweiler Mühlbach“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung in westlicher Richtung.

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.

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Schiffweiler, Siedlungsachse 2. Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen Vorranggebiet für Landwirtschaft ca 300 m westlich
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 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, bereits teilweise erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Schiffweiler des Grundzentrums Schiffweiler 2,5 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"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben Lage in der Landschaft der Industriekultur Nord, aber nicht innerhalb eines Kerngebiets; keine Restriktionen Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines Projektraumes; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
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. 80 m nördlich und nordöstlich geschützte Biotope ca. 130 m westlich
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
LIK. Nord	Lage innerhalb des Naturschutz-Großprojektes „Landschaft der Industriekultur Nord“ (LIK. Nord), aber nicht innerhalb eines der Kerngebiete

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanung	<ul style="list-style-type: none"> Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes 2017) weist für den Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld keine Funddaten von besonders oder streng geschützten Arten auf; innerhalb eines 1 km-Radius befinden sich aus dem Untersuchungsprogramm zum LIK Nord-Projekt mehrere Fundnachweise des Großen Feuerfalters (Lycaena dispar-Erhebung 2011, D. GERBER) sowie mehrere Nachweise der Zwerg-, Fransen- und Raauhautfledermaus, des Großen und Kleinen Abendseglers sowie des Großen Mausohrs (H.MÜLLER-STIESS, 2013); alle Fundorte befinden sich innerhalb der Kerngebiete des Projektes Die älteren Punktdaten des ABSP belegen aus den späten 80er und frühen 90er Jahren innerhalb eines 1 km-Radius Nachweise einiger bemerkenswerter Vogelarten: Rohrammer, Schwarzkehlchen, Neuntöter, Wiesenpieper, Rebhuhn, Reiherente und Zwergtaucher (die beiden letztgenannten am Rombachweiher) Keine ausgewiesenen ABSP-Flächen betroffen Kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen
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>	<p><u>Biotop und Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der lediglich 0,18 ha große Geltungsbereich umfasst eine bisher freizeitleich genutzte Grünfläche auf einem Hanggrundstück am nördlichen Rand eines Wohngebietes, die als Baugrundstück erschlossen werden soll Auf der Fläche befindet sich eine Holzhütte Der aus offenbar mehreren solitären Nadelgehölzen bestehende Gehölzbestand wurde letztjährig eingeschlagen Die Fläche ist aufgrund der erfolgten Wurzelstockrodung stark durchwühlt und weitgehend vegetationsfrei, lediglich randlich entlang des Erschließungsweges stehen noch einzelne Sträucher <p><u>Bestehende Vorbelastungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Lage am Rand der geschlossenen Ortslage von Schiffweiler, Fläche bereits erschlossen Aus dem Umfeld wohngebietstypische Lärm- und Störeinflüsse <p><u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Im Rest der randlichen Hecke bestehen noch sehr eingeschränkte Brutmöglichkeiten für Gebüsch- bzw. Gehölzfreibrüter Die noch vorhandene Hütte ist geschlossen und weist, ebenfalls stark eingeschränkte Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter, zu rechnen ist evtl. mit dem Hausrotschwanz; konkrete Hinweise ergaben sich jedoch nicht Eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ist allenfalls unter der Welleternitbedachung (innerhalb eines evtl. vorhandenen Zwischendachs) oder in Ritzen/Spalten der Dachrandverblendung möglich Darüber hinaus sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevanter Arten auszuschließen

Kriterium	Beschreibung
	<p><u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • In dem Rest der randlichen Heckenstruktur sind aufgrund der Lage und Ausdehnung lediglich die typischen Siedlungsarten zu erwarten, für die in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gelten darf; bei Beachtung der gesetzlichen Rodungsfristen ist daher nicht damit zu rechnen, dass für diese Gilde Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG betroffen sind • Die Holzhütte sollte vor dem Rückbau vor allem unter der Dachrandverblendung und unter den Welleternitplatten auf Gebäudebrüter und übertagende Fledermäuse geprüft werden, um die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Die Fläche besitzt mit Sicherheit keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG bzw. eine Präsenz entsprechender Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL ist auszuschließen • Möglicherweise betroffen sind allenfalls Einzelindividuen der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (hier: Fledermäuse) bzw. deren Ruhestätten; ein Vorkommen der genannten Arten ist daher vor Baubeginn zu überprüfen, um mögliche, durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz ausschließen zu können und eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: überwiegend Wohnbaufläche (Quelle: Gemeinde Schiffweiler)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit teilweise erfüllt.</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	nicht vorhanden: aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen
Konzept Quelle: Spektral Bau GmbH, Stand Juni 2023	

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 den Bauherren 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

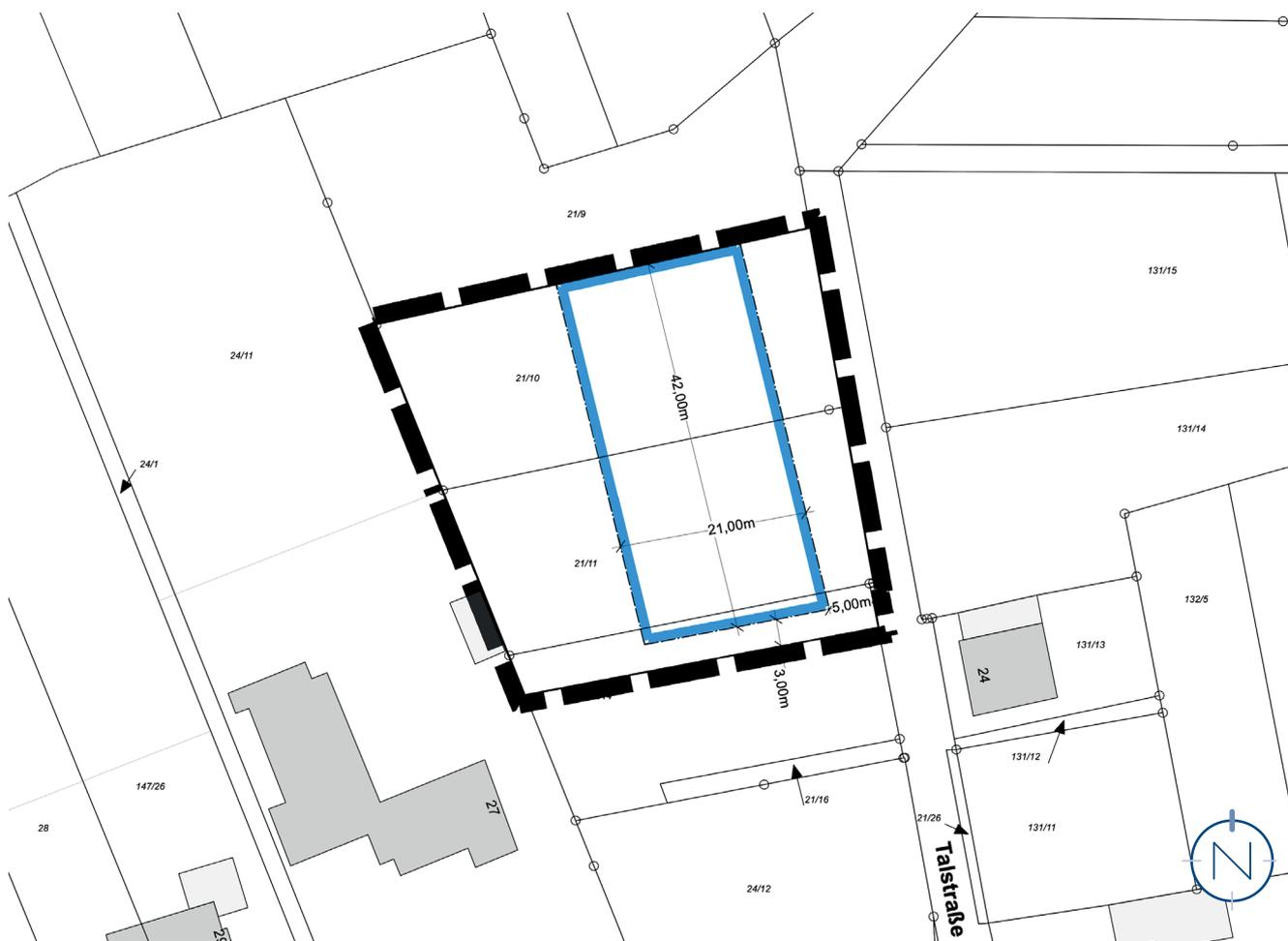
verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

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.

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 Natur-



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

haushalt 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.

Die Holzhütte ist vor dem Rückbau vor allem unter der Dachrandverblendung und unter den Welleternitplatten auf Gebäudebrüter und übertagende Fledermäuse zu prüfen, um die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Jedoch ist die Vorschrift des § 1a Abs. 3 BauGB auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 anzuwenden.

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 Entsorgungsinfra-

struktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und muss lediglich innerhalb des Plangebietes ausgebaut werden.

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 bisher unbebauter Flächen.

Das Plangebiet ist durch die umliegende Wohnbebauung entsprechend vorbelastet. Es besteht jedoch wenig Durchgangsverkehr und eine geringe Lärmdisposition.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und bildet den Siedlungsabschluss.

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 auf alle sonstigen Belange

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

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

gen 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; Kompensation des Eingriffs
- 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.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Schiffweiler zu dem Ergebnis, die Satzung an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.