

Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Buchenkopf

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Schiffweiler,
Ortsteil Landsweiler-Reden

ENTWURF

02.03.2026



K E R N
P L A N

Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Buchenkopf

Im Auftrag:

Gemeinde Schiffweiler
Rathausstraße 7-11
66578 Schiffweiler

IMPRESSUM

Stand: 02.03.2026

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

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	6
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der ehemalige Sportplatz Buchenkopf im östlichen Siedlungsgebiet des Schiffweilers Ortsteils Landsweiler-Reden wird nicht mehr als solcher genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet ist die Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde Schiffweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Buchenkopf“ beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich noch das Vereinsheim des Schützenver-

eins, welches auch zunächst bestehen bleiben soll.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt.

Verfahrensart

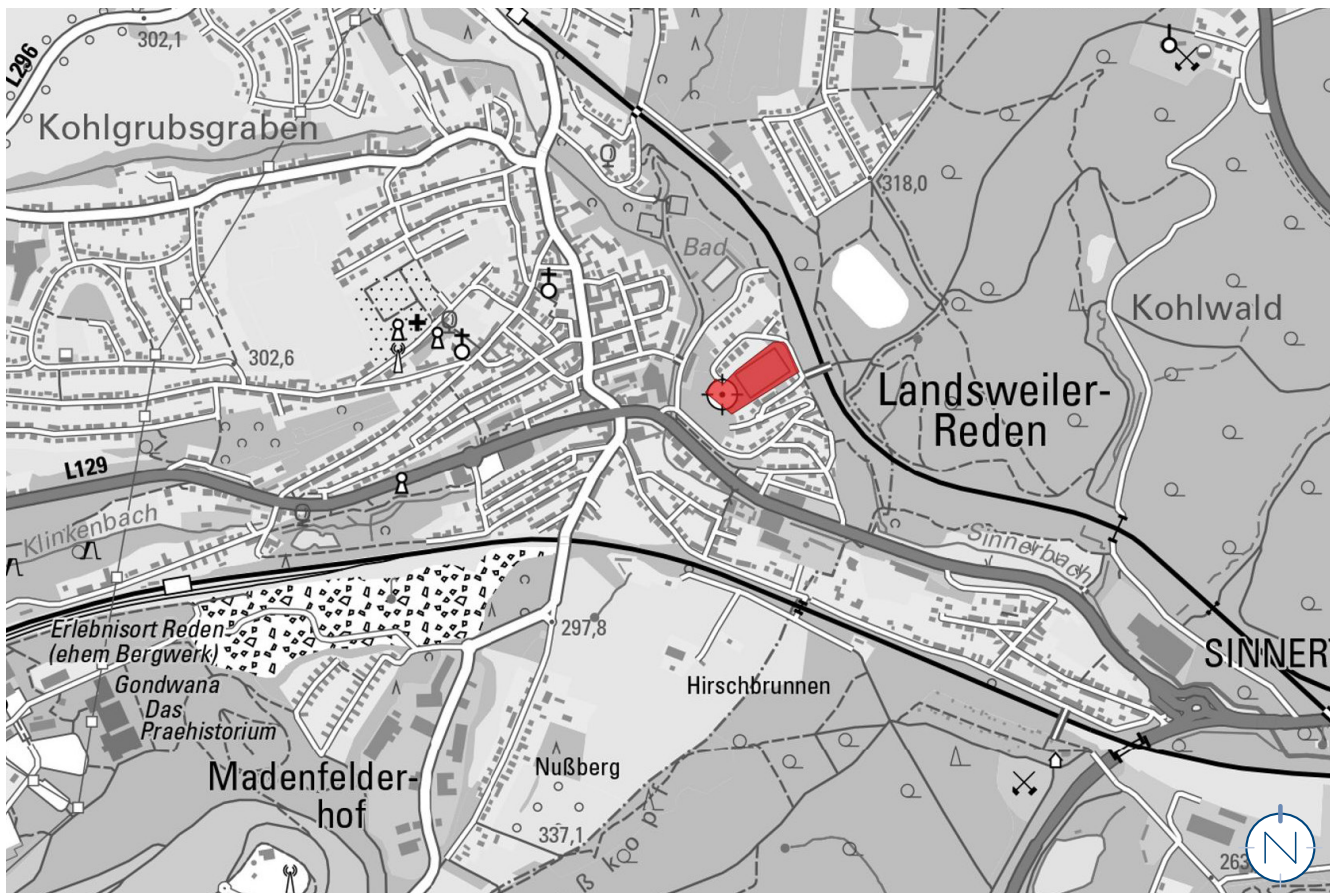
Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungs-

plan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,4 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Teiländerung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bau-



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVGL-SL 2025; Daten bearbeitet durch: Kernplan GmbH

ungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffweiler stellt den zu überplanenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Landsweiler-Reden, im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung der Jahnstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Jahnstraße sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Jahnstraße und die dahinterliegenden Bahntrasse,
- im Westen durch einen Gehölzbestand.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Sportplatz. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich zudem ein Vereinsheim, welches aktuell durch den Schützenverein genutzt wird.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung mit zugehörigen Gärten geprägt. Östlich grenzt die Bahnlinie (Neunkirchen - Wemmetsweiler) an das Plangebiet an.

Die Fläche befindet sich derzeit vollständig im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist daher von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

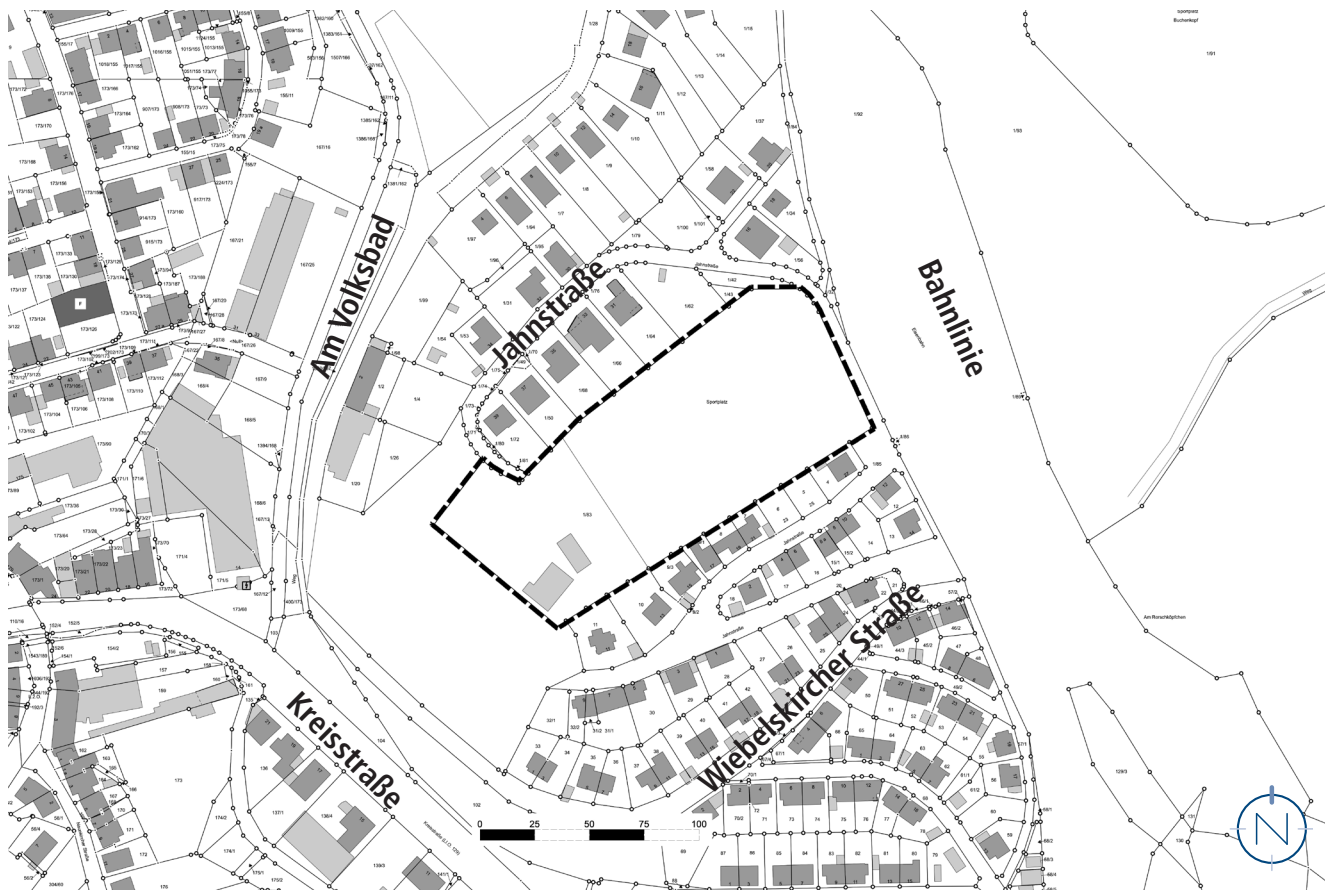
Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereich steigt das Gelände leicht an. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Jahnstraße an die Wiebelskircher Straße angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die „Kreisstraße“ (L 129) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz: die B 41 befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Buchenkopf Landsweiler-Reden“, welche sich ca. 600 m südlich des Plangebietes in der „Kreisstraße“ befindet.



Kataster mit Geltungsbereich, o.M.; Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualität der Geobasisinformationen: 09.09.2025; Bearbeitung: Kernplan

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits in der unmittelbaren Umgebung im Bereich der Jahnstraße vorhanden. Hier befindet sich ein Mischwasserkanal.

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

Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes jedoch nicht vor.

Der nächstgelegene Vorfluter (Sinnerbach) liegt ca. 75 m westlich des Plangebietes. Der Aufwand, der für die Anbindung an diesen Vorfluter betrieben werden müsste, wäre jedoch - vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes und der dazwischenliegenden Flächen in Fremdeigentum - insbesondere aufgrund der Entfernung des Vorfluters sowie in Anbetracht der damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Jahnstraße übersteigen würden, unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser bedingt geeignet.

Innerhalb des Gebietes soll ein Trennsystem errichtet werden. Niederschlagswasser ist vorrangig zurückzuhalten und zu versickern. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist über einen Regenwasserkanal gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



Luftbild mit Geltungsbereich, o.M.; Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualität der Geobasisinformationen: 09.09.2025; Bearbeitung: Kernplan



Versickerungsfähigkeit des Bodens (Plangebiet: blauer Punkt, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geoportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 16.10.2025

Berücksichtigung 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Eigenbedarfsdeckung prädestiniert:

- Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper des Ortsteils Landsweiler-Reden sinnvoll nachverdichtet.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. nicht störende Gewerbebetriebe und Freibad) geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.
- Die Umgebung wird durch die Entwicklung des Neubaugebietes vielmehr aufgewertet. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung würde hingegen erhöhtes Konfliktpotenzial mit sich bringen. Auch erschließungstechnisch ist das Gebiet für andere Nutzungen nur bedingt geeignet.
- Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine bislang weitgehend ungenutzte Fläche im Ortsteil Landsweiler-Reden mit einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (u.a. Nähe zur B 41) und einer guten ÖPNV-Anbindung (Haltestellen „Stuppi“ und „Buchenkopf“ in fußläufiger Entfernung; Bahnhof Schiffweiler ca. 1,3 km nordwestlich des Plangebietes).
- Im nahen Umfeld ($\leq 1,5$ km) finden sich Einrichtungen der Nahversorgung (z.B. Bäckerei, Supermarkt), der medizinischen Versorgung (Hausarzt, Apotheke, Physiotherapie) und der sozialen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Grundschule).
- Die Grundstücke befinden sich in Eigentum der Gemeinde, sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann.

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

Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Schiffweiler beabsichtigt, das Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Im Vorgriff zum Bebauungsplan wurden verschiedene Varianten der Bebauung auf dem Grundstück geprüft (siehe unten). Letztlich hat sich die Gemeinde Schiffweiler für die Variante 3 entschieden.

Insgesamt ist in dieser Variante die Realisierung von bis zu 19 Bauplätzen geplant. Diese sind sowohl für freistehende Einfamilienhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Mehrfamilienhäuser sind in dem Bereich des heutigen Vereinsheims geplant. Jedoch können diese erst realisiert werden, wenn die Nutzung des Vereinsheims aufgegeben wurde.

Alle Gebäude sollen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.

Im Plangebiet ist in erster Linie Wohnnutzung vorgesehen. Lediglich das Wohnen ergänzende bzw. mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind denkbar.

Für Hapterschließung des Gebietes ist eine Verlängerung der Jahnstraße als Ringerschließung geplant, welche dann wiederum auf die Jahnstraße trifft. Die interne Erschließung ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Um eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten, sind nördlich der Erschließungsstraße zwei kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeit vorgesehen, welche Wohnhöfe entstehen lassen.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) sollen vollständig auf den Grundstücken (Stellplätze, Garagen) angeordnet werden.



Beispielhaftes städtebauliches Konzept, Variante 1; Quelle Kataster: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualität der Geobasisinformationen: 09.09.2025; Bearbeitung: Kernplan



Beispielhaftes städtebauliches Konzept, Variante 2; Quelle Kataster: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualität der Geobasisinformationen: 09.09.2025; Bearbeitung: Kernplan



Beispielhaftes städtebauliches Konzept, Variante 3; Quelle Kataster: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualität der Geobasisinformationen: 09.09.2025; Bearbeitung: Kernplan


Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Schiffweiler: Grundzentrum, Landsweiler-Reden in dessen Nahbereich
Vorranggebiete	Nicht betroffen
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; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: 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 von Grundstücken, als Wohnungsbedarf sind für die Gemeinde Schiffweiler 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, für den Ortsteil Landsweiler-Reden sind 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • 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
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen

	Einwohner (Stand: Oktober 2025)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf 2025-2040	Reserve FNP in ha	Siedlungsdichten in WE/ha	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Ortsteil Landsweiler-Reden	4.137	1,5	94	3,2	20	64	7	23

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Landsweiler-Reden; Quelle: Gemeinde Schiffweiler, Stand: Oktober 2025

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP): Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet und dessen 50 m Umfeld keine Aussagen.</p> <p>Schutzgebiete: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wassergesetz. Ca. 65 m östlich des Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Baltersbacherhof-Bauershaus, das im Landschaftsprogramm als Fläche zur Sicherung alter Waldstandorte ausgewiesen ist. Das LSG ist durch eine Bahnlinie und eine ausgeprägte Böschunghecke vom geplanten Wohngebiet getrennt. Damit sind keine vorhabenbedingt relevanten Beeinträchtigungen des LSG' zu erwarten.</p> <p>Waldfläche: Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nach Geoportal Saarland 2025 auf einer Kommunalwaldfläche, die sich in südwestliche Richtung fast bis zum Sinnerbach erstreckt.</p> <p>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL: Laut Geoportal Saarland 2025 sowie einer eigenen im Oktober 2025 durchgeführten Begehung vor Ort befinden sich im Geltungsbereich weder Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie.</p> <p>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes: Laut Geoportal des Saarlandes (2025) liegen für das Umfeld des Plangebiets mehrere Nachweise von Fledermäusen wie Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Kleinabendsegler, Libellenarten wie Russischer Bär, Gemeine Keiljungfer und Kleine Königslibelle sowie der Mauereidechse vor.</p> <p>Biotopverbund: Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und seiner Lage am Siedlungsrand von Landsweiler-Reden zwar keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund. Die größeren und kleineren Gehölzbestände sowie die ruderalisierte Magerwiese besitzen jedoch stadttökologisch und biogeographisch betrachtet Trittsteinbiotopfunktion.</p> <p>Andere Naturgüter: Das Plangebiet befindet sich im Bereich von anthropogen stark überformten Böden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das am nächsten gelegene Oberflächengewässer ist der ca. 65 m westlich gelegene Sinnerbach, ein Gewässer III. Ordnung.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
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>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs: Beim Plangebiet handelt es sich um einen ungenutzten Sportplatz, der auf seiner Nordwestseite von einer Baumreihe aus vorwiegend alten Rosskastanien und auf seiner West- und Südwestseite von einer waldartigen Baumhecke im Umfeld des Schützenhauses gesäumt wird. Prägende Arten sind hier Spitz-Ahorn und Trauben-Eichen der Entwicklungsstufe schwaches bis starkes Baumholz. An der Nordostseite stellt ein ruderalisierter Magerrasen u.a. aus Ferkelkraut (<i>Hypochaeris radicata</i>), Wiesen-Flockenblume (<i>Centaurea jacea</i> agg.), Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Wilder Möhre (<i>Daucus carota</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>) und Einjährigem Feinstrahl (<i>Erigeron annuus</i>) den Übergang zu einer schmalen den Abschluss zur Jahnstraße hin bildenden Baumhecke aus Feld-Ahorn, Hainbuche und Trauben-Eiche dar. Der ungenutzte Brascheplatz begrünt sich langsam selbst (Deckungsgrad < 50%) und wird u.a. von Kleearten (<i>Trifolium repens</i>, <i>T. pratense</i>, <i>T. dubium</i>), Liebesgras (<i>Eragrostis minor</i>), Schmalblättrigem Greiskraut (<i>Senecio inaequidens</i>) und Wiesen-Flockenblume geprägt. Am Südwestende befindet sich das Schützenhaus, das derzeit keine Bedeutung für synanthrope Arten hat.</p> <p>Die innerhalb des Geltungsbereichs wachsenden Bäume umfassen die Entwicklungsstufen Stangenholz bis starkes Baumholz. Während der Begehung wurden keine Nester oder Horste, jedoch sowohl bei den Kastanien als auch bei Spitz-Ahorn und Trauben-Eiche Höhlen festgestellt. Demzufolge haben die Bäume eine potenziell hohe Funktion als Quartierbäume für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter.</p> <p>Damit kommen im Plangebiet weder Geschützte Biotope nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz noch FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</p> <p>Geeignete Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Reptilien, Amphibien oder Schmetterlinge kommen nicht vor.</p> <p>Vorbelastungen: Der Geltungsbereich ist durch eine geringe Nutzungsintensität und damit durch visuelle Unruhe und Lärm gering vorbelastet.</p> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: Aufgrund des oben beschriebenen Biotopgefüges kommt dem Plangebiet generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten der Tierartengruppen Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge zu, da keine entsprechenden Habitate wie Laichgewässer, Nahrungspflanzen oder wärmeliebende und strukturreiche Habitate wie wärmeliebende Säume oder Trockenmauern vorkommen. Die älteren Bäume haben jedoch ein hohes Potenzial als Brutstätten für in Höhlen brütende Vogelarten sowie als Männchen- und Wochenstubenquartiere für Fledermäuse. Das Plangebiet wird mit hoher Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen als Jagd- und von Vogelarten u.a. des östlich angrenzenden Waldes (Eichelhäher beobachtet) als Nahrungshabitat genutzt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung: Aufgrund der weitgehenden geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden.</p> <p>Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder andere Maßnahmen zur Baufeldfreimachung müssen jedoch insbesondere ältere Spitz-Ahorn, Trauben-Eichen und Rosskastanien auf mögliche Quartiere und/oder auf Besatz (u.a. Fledermäuse) kontrolliert werden. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.</p>

Kriterium	Beschreibung
Auswirkungen und Planungshinweise	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p> <p>Planungshinweise: Bei der Umsetzung des Vorhabens sollte versucht werden, die den Geltungsbereich umrahmenden älteren Bäume aus Arten- und Klimaschutzgründen weitgehend zu erhalten.</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Das Plangebiet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Quelle: FNP der Gemeinde Schiffweiler) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiffweiler; Quelle: Gemeinde Schiffweiler</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen werden zugelassen. Hierzu gehören nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

In WA 2 ist zudem das vorhandene Vereinsheim des Schützenvereins inkl. geringfügiger

Erweiterungen zulässig, sodass ein Fortbestand des Schützenvereins weiterhin gesichert bleibt.

In Bezug auf die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind an diesem Standort in Landsweiler-Reden nicht alle Nutzungen realisierungsfähig.

Die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da diese potenziell die Nachtruhe beeinträchtigen können und daher an diesem Standort nicht erwünscht sind.

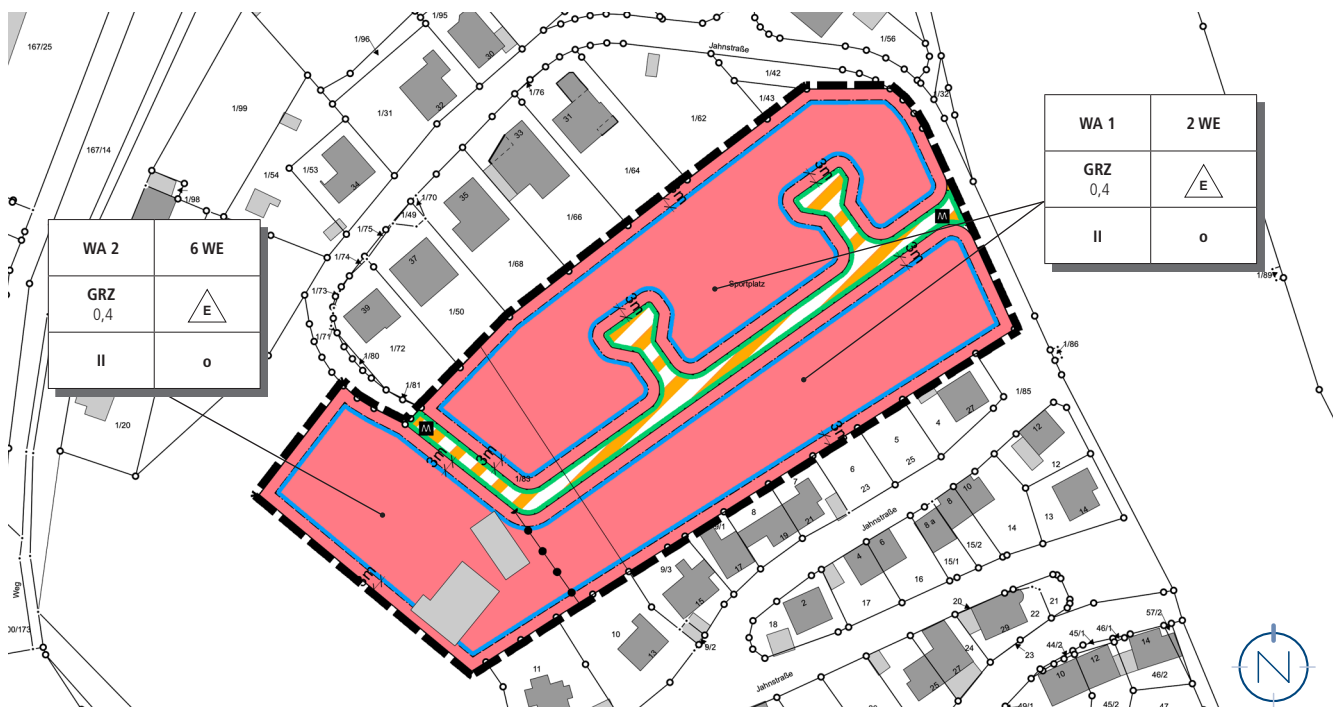
Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen

insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Anwohner mit sich bringen würde. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund seiner - für eine solche Nutzung - dezentralen Lage und der geringen Flächengröße ungeeignet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet und in das Umfeld integrierbar.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen. Diese sind sowohl aufgrund der geplanten Wohnnutzung als auch aufgrund der bestehenden Umfeldnutzungen (Wohnbebauung) städtebaulich nicht erwünscht.

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

Um eine Nutzung des Vereinsheims des Schützenvereins inkl. Erweiterung und Änderung auch weiterhin zu ermöglichen wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass die vorhandenen Vereinsheime weiterhin zulässig sind.



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

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

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

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Zudem ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig. Dies sichert die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung und gewährleistet das harmonische Einfügen in den Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass 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 Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweck-

mäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Bauflächen ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in WA 1 auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines größeren Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. In WA 2 ist seitens der Gemeinde eine Mehrfamilienhausbebauung gewünscht. Hier sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß der künftigen Erschließungsfunktion wird die Straßenverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 5,50m im Bebauungsplan festgesetzt.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und/oder der E-Mobi-

lität dienen, sind innerhalb des Geltungsbe-
reichs des Plangebietes, auch außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
auch soweit für sie keine besonderen Flä-
chen festgesetzt sind. Dies ermöglicht bei-
spielsweise die Realisierung von Ladeinfra-
struktur auch außerhalb der überbaubaren
Flächen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender pla-
nungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fleder-
mäuse) innerhalb des Plangebietes werden
vorsorglich entsprechende artenschutz-
rechtlich begründete Maßnahmen festge-
setzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind
auf das unbedingt notwendige Maß zu be-
schränken, übrige Flächen sind vegetativ
und wasserdurchlässig zu gestalten, um
weiterhin das Versickern von Niederschlä-
gen zu gewährleisten, hitzespeichernde Ver-
siegelungen zu reduzieren und den Natur-
haushalt zu stärken. Wasserdurchlässige
Oberflächen dienen dem Abflachen von Ab-
wasserabflussspitzen bei Starkregenereig-
nissen, der Entlastung der Abwasserinfra-
struktur und dem Anstreben eines natürli-
chen Wasserhaushaltes. Die Speicherung
der Sonneneinstrahlung durch großflächig
versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Stein-
gärten“) 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 unzu-
lässig.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festge-
setzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden
bauliche Maßnahmen für den Einsatz er-
neuerbarer Energien vorzusehen sind (ins-
besondere für Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflan- zungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Durch die Regelung der Anpflanzung wird
eine Eingrünung mit Bäumen forciert.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitge-
hend hitzeresistente Arten, deren Blühver-
halten für Allergiker geeignet ist und die
einen ökologischen Mehrwert als Nah-
rungs- und Lebensraum für Insekten und
Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Ar-
ten wurden nicht in die Liste aufgenommen.
Streuobstbäume leisten einen erheblichen
Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach
geneigten Dächern birgt lokalklimatische
Vorteile durch das verminderte Aufheizen
der Oberflächenmaterialien und vegetative
Verdunstungskühle, was insbesondere die
Umgebungstemperatur in sogenannten Trop-
penächten und somit die Hitzebelastung
senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Nie-
derschlagswasser zurück, wodurch Nieder-
schlagswasserabflussspitzen bei Starkre-
genereignissen abgeflacht und somit die
Abwasserinfrastruktur entlastet werden
kann.

Mit der Festsetzung wird der Satzung über
die Gestaltung von Freiflächen sowie Flach-
dach- und Fassadenflächen der Gemeinde
Schiffweiler entsprochen.

Festsetzungen aufgrund landes- rechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 57 - 63 Lan- deswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient
der ordnungsgemäßen Entwässerung aller
Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und da-
mit Anschlusspunkte sind bereits in der un-
mittelbaren Umgebung im Bereich der
Jahnstraße vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwas-
ser ist demnach in den Mischwasserkanal
zu entwässern.

Das Vorhalten von Rückhaltevolumen durch
Retentionszisternen, unterirdischen Spei-
cherstrukturen oder ähnlichen Anlagen för-
dert die lokale Nutzung, Versickerung oder
Einleitung von Niederschlagswasser. Des
Weiteren unterstützt die Festlegung die
städtebaulichen Ziele der Kommune, indem

sie die Überlastung der öffentlichen Kanali-
sation minimiert, Überflutungsrisiken redu-
ziert und eine nachhaltige Nutzung der
Wasserressourcen fördert. Durch die Schaf-
fung eines systematischen Rückhaltevolu-
mens wird nicht nur der gesetzlichen Ver-
pflichtung Rechnung getragen, sondern
auch ein Beitrag zur Verbesserung der örtli-
chen Wasserinfrastruktur und zur Errei-
chung einer ressourcenschonenden und
umweltverträglichen Entwicklung geleistet.
Die technische Umsetzung soll dabei den
allgemein anerkannten Regeln der Technik
entsprechen, um einen sicheren Umgang
mit dem Niederschlagswasser zu gewähr-
leisten.

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9
Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarlän-
dischen Landesbauordnung (LBO) gestalte-
rische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen
planungsrechtlich zu sichern und damit ge-
stalterische Negativwirkungen auf das Orts-
und Landschaftsbild zu vermeiden, werden
örtliche Bauvorschriften in den Bebauungs-
plan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der
Fassadengestaltung und Dacheindeckung
sollen Auswüchse (z.B. glänzende / refle-
ktierende Materialien) verhindern.

Die Begrünung von Fassaden und Dachflä-
chen der Wohngebäude dient der natur-
schutzfachlichen Aufwertung und Verbesse-
rung des Mikroklimas.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich
das Vorhaben harmonisch in die Umgebung
und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Es wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet. Der zusätzliche Verkehr bleibt auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion Ortsteil Landsweiler-Reden gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben des Ortsteils gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang als Sportplatz genutzte Fläche wird für eine Neuentwicklung (Errichtung von Wohnbau) bereitgestellt.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Nachverdichtung handelt.

Durch die Umwandlung des Sportplatzes in ein wohnbaulich nutzbares Grundstück, werden innerörtliche Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Durch die Nutzung als Baugrundstück werden Flächen im Außenbereich geschont, die Innenentwicklung wird gestärkt.

Die vorgesehene Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an bzw. bildet einen Übergang und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Straßenverkehrsfläche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planer-

schen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Durch die geplante Realisierung der Wohnbebauung wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in der Jahnstraße vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal.

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

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen 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. Es wurden entsprechende Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Die Planung sieht die Nutzung einer innerörtlichen Freifläche vor die bereits teilweise versiegelt war. Die bestehenden Versiegelungen werden demnach genutzt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle wird vermieden.

Klimawirksame Maßnahmen sind planungsrechtlich gesichert: Bestehende Grünstrukturen werden erhalten und als private Grünflächen festgesetzt; zusätzlich ist eine Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern festgesetzt. Diese Maßnahmen erhöhen Verdunstungskühle, verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensräume für Gebäudebrüter; ergänzend sind Nisthilfen vorzusehen. Die Zulässigkeit von PV-Anlagen unterstützt die Eigenstromerzeugung und damit die Minderung von Emissionen.

Zur klimaresilienten Niederschlagsbewirtschaftung ist das Grundstück im modifizierten Mischsystem zu entwässern; anfallendes Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten (u. a. über Dachbegrünung/Retentionszisternen) und gedrosselt (i. d. R. $\leq 1 \text{ l/s}$) der Kanalisation zuzuführen. Ein Mindestrückhaltevolumen ist dauerhaft vorzuhalten. Diese Regelungen entlasten die Kanalisation und puffern Starkregenereignisse.

Insgesamt leistet die Planung durch Innenentwicklung, Dachbegrünung und Regenrückhalt einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Angesichts der geringen Flächengröße und der festgesetzten Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf das Lokalklima weitgehend vermieden werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar 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 Fest-

setzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Bebauungsplan-Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung einer Freifläche in einem bestehenden Wohngebiet
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die verkehrliche Erschließung ist gesichert
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Bebauungsplan-Teiländerung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet ehemaliger Sportplatz Buchenkopf“ sprechen.

Fazit

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