

Gemeinde Schiffweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pflegetwohnheim Heiligenwald"

Begründung

Satzung

Stand: 23.11.2018

Inhalt

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHREN	4
1.1	Verfahrenswahl	4
1.2	Verfahrensschritte	5
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung	6
1.1	Planungsgrundsätze.....	7
1.2	Alternativenprüfung	7
2	Plangebiet / Geltungsbereich	7
2.1	Lage des Plangebietes.....	7
2.2	Flächenbilanz	8
2.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
3	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	9
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4	Planinhalte	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise	12
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.5	Nebenanlagen und Stellplätze.....	12
4.6	Verkehrsflächen	12
4.7	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	12
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5	Auswirkungen der Planung	13
5.1	Ver- und Entsorgung	13
5.2	Belange des Natur- und Artenschutzes	13
5.3	Belange des Bodenschutzes	15
6	Planverwirklichung	16
6.1	Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung	16
6.2	Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag.....	16
6.3	Kosten der Planung.....	16
IV	ANLAGEN	17

I RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-lasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I. S. 2771).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert am 03.12.2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 632).
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 15.06.2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl.I S. 790).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S.790).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

II VERFAHREN

1.1 Verfahrenswahl

Die GVG Heiligenwald GmbH & Co. KG hat den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Pflegewohnheim Heiligenwald", in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Areal in der Gemeinde Schiffweiler, Ortsteil Heiligenwald gestellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll eine brachgefallene Fläche im Innenbereich des Ortsteils Heiligenwald wiedergenutzt werden. Das Verfahren soll deshalb gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter
- Die Aufstellung bewirkt nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB aus Gründen der Planungssicherheit durchgeführt. Eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat von Schiffweiler hat in seiner Sitzung am 27.03.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegewohnheim Heiligenwald“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Schiffweiler hat den Vorentwurf des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 27.03.2018 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.04.2018 bis 30.05.2018 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 12.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2018 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 30.05.2018 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 27.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.09.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2018 gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.2018 den Bebauungsplan "Pflegewohnheim Heiligenwald" als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Schiffweiler beabsichtigt – aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen – die Konversion des zwischen der Sachsenkreuzhalle und Jahnturnhalle gelegenen Sportplatzes im Ortsteil Heiligenwald. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Pflegewohnheims mit ergänzenden Nutzungen. Es ist vorgesehen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben wird durch die GVG Heiligenwald GmbH & Co. KG umgesetzt.

Mit der Verwirklichung der Entwicklung plant der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde:

- Wohnangebot in Form einer kleinteiligen Pflege- und Betreuungseinrichtung.
- Im Erdgeschoss sollen vier Wohngruppen für max. zwölf Personen entstehen.
- Im Obergeschoss befinden sich im Norden Funktions-, Gruppen-, und Nebenräume die zur Pflegeeinrichtung gehören. Nach Süden ausgerichtet befinden sich im Obergeschoss je nach Zuschnitt 10-14 Wohnungen, die einen eigenen Zugang mit Aufzug erhalten.
- Die entstehenden Freiflächen zwischen den Gebäudeteilen sollen einen unmittelbaren Zugang von den Wohngruppen ins Freigelände erlauben und als private Grünfläche genutzt werden.
- Aufgrund eines Teils der Zielgruppe wird eine Gruppe beschützend gestaltet werden müssen, ebenso der dieser Gruppe zugeordnete Außenbereich.

Der Planbereich stellt sich als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar. Zur Realisierung und Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist deshalb ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Areal eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Standort verfügt über eine fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entlang der westlich gelegenen Itzenplitzstraße sowie eine gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr, durch den Anschluss über die Straße „Am Turnplatz“ sowie die geplante Erschließung über die Friedrichstraße. Bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen werden bei der Planung aufgegriffen und fortgeführt.

1.1 Planungsgrundsätze

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegewohnheim Heiligenwald“ werden folgende Planungsgrundsätze zugrunde gelegt:

- Entwicklung als Sondergebiet „Pflegewohnheim“,
- Sicherung einer geordneten Erschließung des Gebietes,
- Sicherung einer sachgerechten Fuß- und Radwegeerschließung,
- Entwicklung von adäquaten Grün- und Freiräumen.

Mit der Nutzung der in Rede stehenden Flächen erfolgt, durch die die Wiedernutzung eine Aufwertung des Ortsbildes. Die Wiedernutzung ehemaliger Brachflächen bzw. untergenutzter Flächen ist darüber hinaus ein aktiver Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von bislang unberührten Freiflächen (schonender Umgang mit Grund und Boden).

1.2 Alternativenprüfung

Für die Umsetzung des Vorhabens spielt die Flächenverfügbarkeit eine entscheidende Rolle. Standortalternativen bestehen im Gemeindegebiet nicht, da keine ausreichend großen Areale zur Verfügung stehen. Zudem wird durch die Wiedernutzung von Brachflächen die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt.

2 Plangebiet / Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das 1,4 ha umfassende Planareal befindet sich im südwestlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Schiffweiler im Ortsteil Heiligenwald. Das Plangebiet kann grundsätzlich als gut erschlossen angesehen werden. Der Geltungsbereich (Abbildung 1) des Bebauungsplans „Pflegewohnheim Heiligenwald“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bebauungsstruktur der Friedrichstraße,
- Im Osten durch Flächen des Turnvereins und der Straße „Am Turmplatz“,
- Im Süden durch die rückwärtigen Bereiche der Karlsstraße,
- Im Westen durch die Flächen und baulichen Anlagen der Sachsenkreuzhalle sowie der Itzenplitzschule entlang der Itzenplitzstraße (L 129).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

13/11	687/8	13/4	15/53	15/64	9/1
692/8	691/8	8/4	688/9	689/8	

Flurstücke, die nur teilweise im Geltungsbereich werden kursiv dargestellt

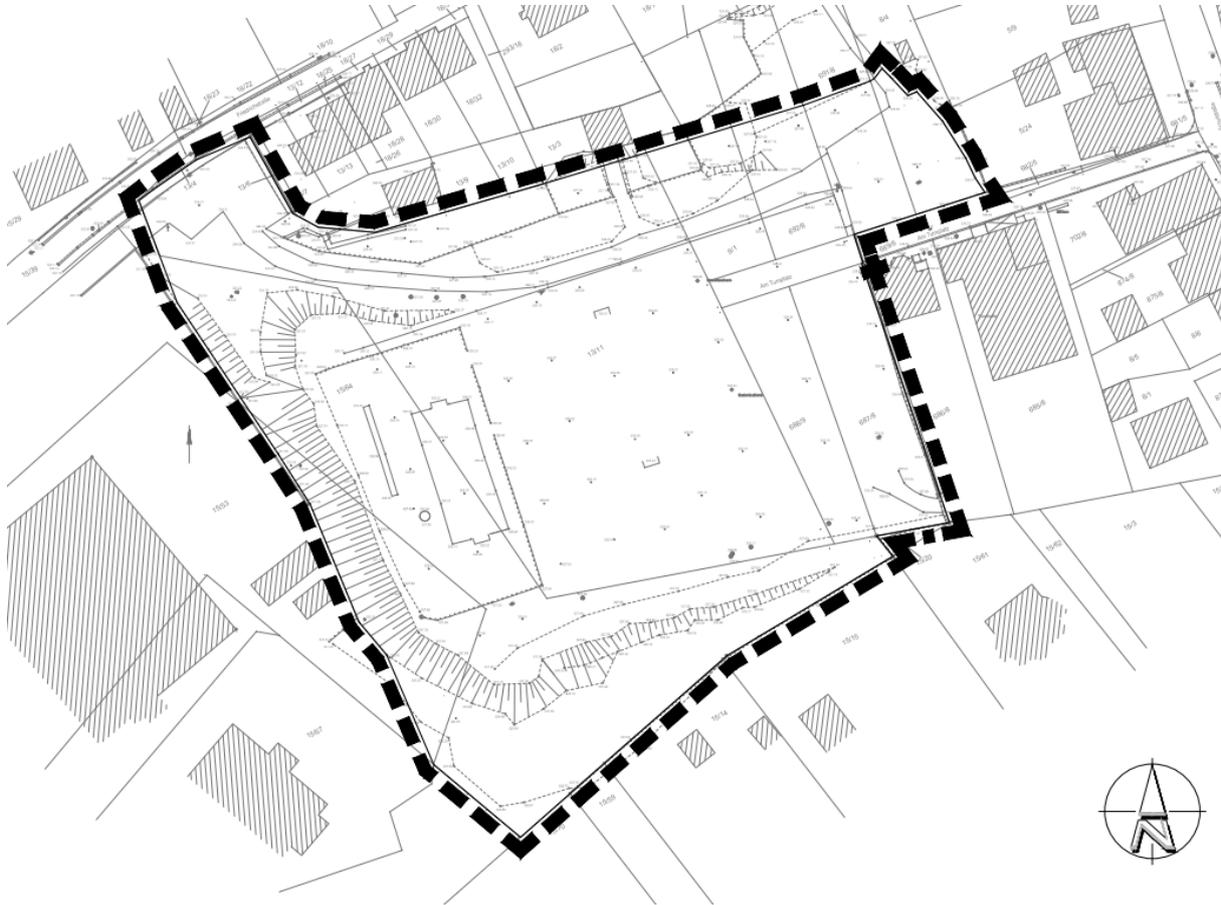


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2.2 Flächenbilanz

Sondergebiet „Pflegewohnheim“	0,95 ha
Private Grünfläche	0,40 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07
Geltungsbereich	1,42 ha

Tabelle 1: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen

2.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet diente bislang maßgeblich als Sportplatz. Neben einem Fußballplatz umfasst dies ein Beachvolleyballfeld sowie einen Basketballplatz. Am westlichen wie südlichen Rand stehen unterschiedliche Baumstrukturen. Von der Friedrichstraße bis zum Parkplatz an der Turnhalle verläuft ein unbefestigter Weg. Im Osten befindet sich eine asphaltierter Park- und Festplatz.

3 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen zurzeit in Form von Aussagen des Landesentwicklungsplanes (LEP) Teilabschnitt "Siedlung" von 2006, sowie dem LEP Teilabschnitt "Umwelt" von 2004.

Die Gemeinde Schiffweiler hat die Funktion eines Grundzentrums. Für das Plangebiet bestehen keine weiteren räumlichen landesplanerischen Festlegungen. Der LEP „Umwelt“ trifft darüber hinaus keine Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und grenzt auch an kein anderes Vorranggebiet an.

Die Gemeinde Schiffweiler wies am 31.12.2017 15.686 Einwohner auf (Quelle: Statistisches Landesamt). Der Ortsteil Heiligenwald umfasste am 31.10.2018 4.531 Einwohner (Quelle: Gemeindeverwaltung Schiffweiler). Gemäß LEP Siedlung hat die Gemeinde einen Wohnungsbedarf von 2,5 Wohnungen pro 1000 EW/ Jahr sowie der Ortsteil Heiligenwald 1,5 Wohnungen pro 1000 EW/ Jahr. Dementsprechend hat die Gemeinde Schiffweiler einen Bedarf von ca. 40 Wohnungen pro Jahr, der Ortsteil ca. 7 Wohnungen pro Jahr. Nach aktueller Einschätzung der Verwaltung kann dieser Bedarf nicht über bestehendes Baurecht abgedeckt, zusätzlich handelt es sich hierbei um eine Fläche im Innenbereich. Dementsprechend wird die zusätzliche Versiegelung des Außenbereichs vermieden.

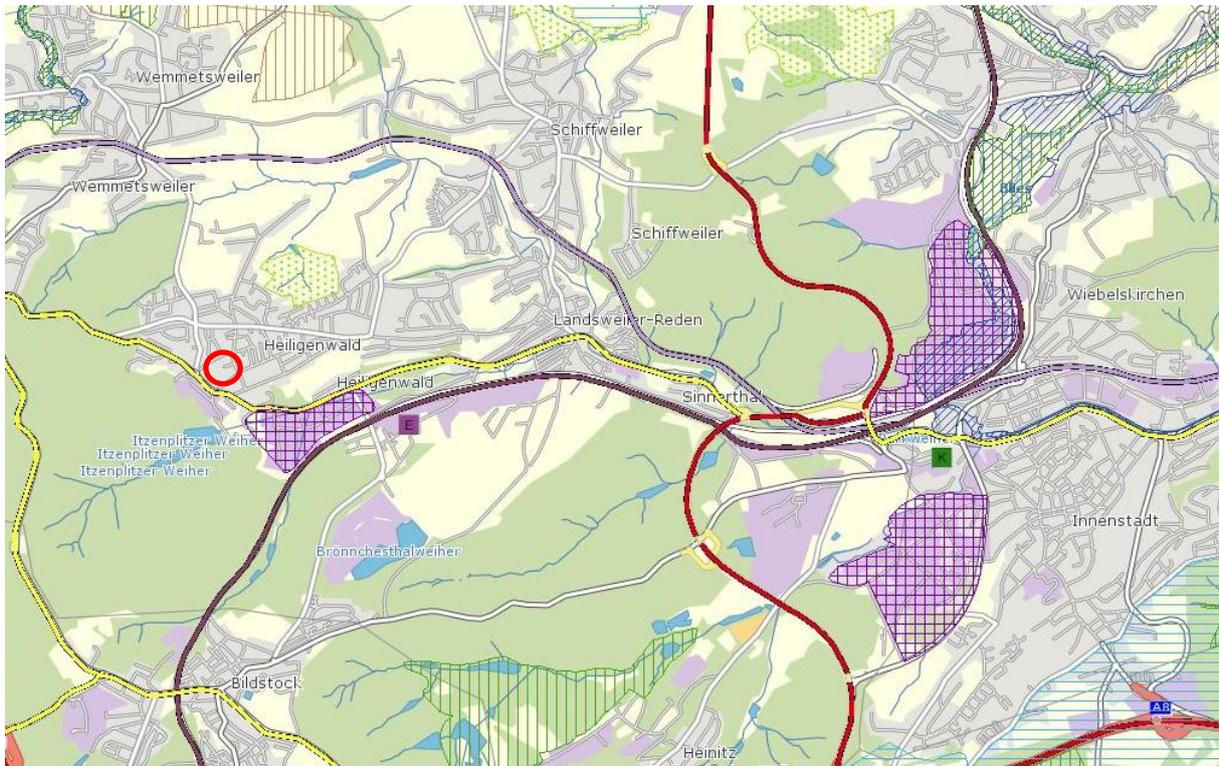


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP Umwelt (Plangebiet rot umrandet)

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht und somit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeitigen gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Wege der Berichtigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt und fügt sich somit in die angrenzende Umgebung, Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche, ein.

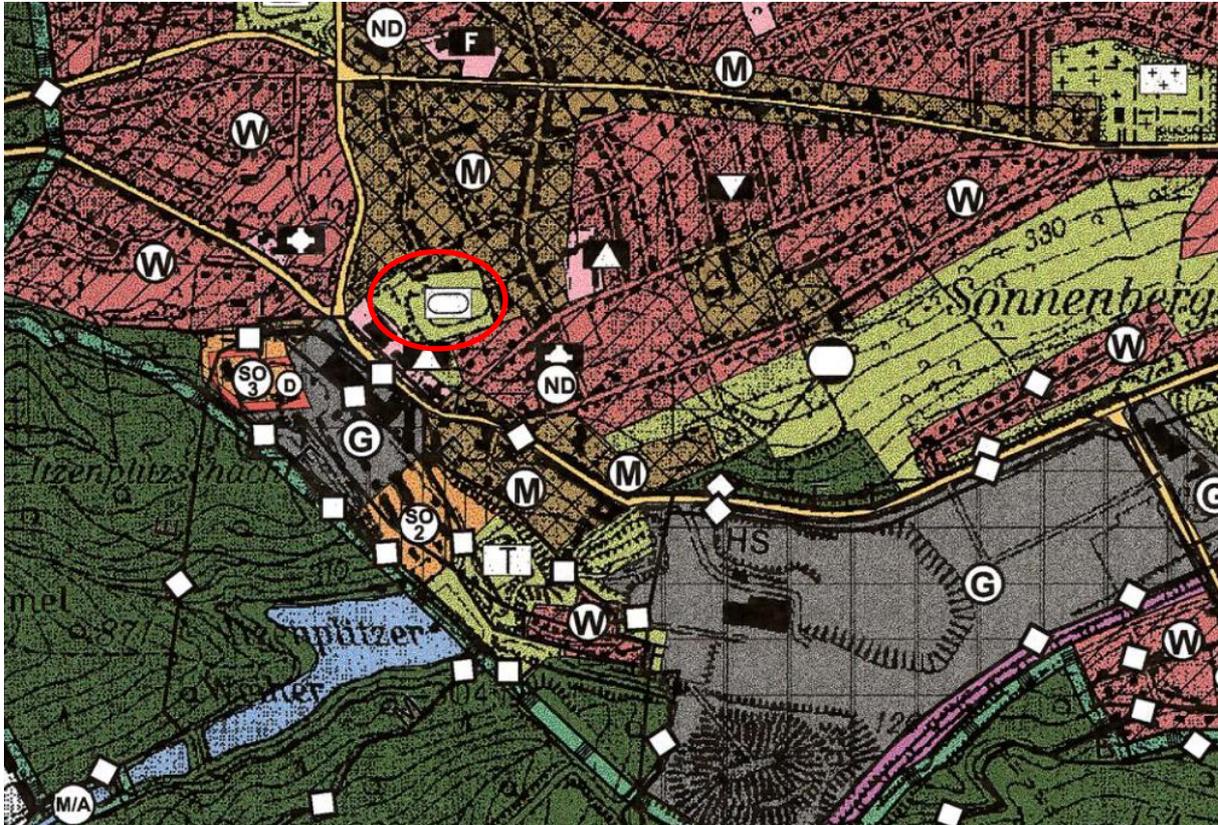


Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet)

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Schiffweiler ermöglicht mit der Realisierung des Bebauungsplans die Entstehung eines sonstigen Sondergebietes „Pflegewohnheim“ (SO), gem. § 11 BauGB, im Geltungsbereich.

Mit der Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Interessenbekundungen eines Investors gerecht zu werden und dadurch die für den Standort erforderliche Umnutzung des Areals mit Nutzungsbausteinen im Bereich Pflegewohnheim, Gesundheitszentrum und ergänzenden Nutzungen umzusetzen.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Konzeptes aus verschiedenen Bausteinen zur Nutzung von Synergien. Dabei sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf entstehen. Hier wird vor allem auf die Personengruppe Menschen mit Einschränkungen abgestellt, für die insbesondere barrierefreie Wohnungen von Bedeutung sind. Zudem soll den Bewohnern die Inanspruchnahme von Serviceleistungen ermöglicht

werden. Serviceleistungen umfassen Wohnungsreinigung, Einkaufsservice, Hausmeisterdienste und die Inanspruchnahme sämtlicher Pflegeleistungen, der ebenfalls geplanten Pflegestation. Es sollen zudem Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum und Speiseraum) entstehen. Es wird zudem die Etablierung ergänzender Nutzungen ermöglicht. Dies umfasst neben Pflegedienstleistungen insbesondere medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen.

Bei dieser Form des Wohnens, werden wie oben beschrieben Wohnfunktionen außerhalb des Wohnens angeboten. Hiermit gibt es keine üblichen Wohnungen, deren Wohnen sich rein auf die Wände des Apartments beschränken. Es handelt sich hier um eine Sonderform des Wohnens. Die Sicherung dieser besonderen Wohnform erfolgt über die Festlegung in den Teilungserklärungen, dass die Wohnungen ausschließlich zum Zwecke des betreuten Wohnens genutzt werden dürfen. Darüber hinaus umfasst das geplante Vorhaben gewöhnliche Wohnungen ohne besondere Funktion oder entsprechendem Serviceangebot, die der Hauptnutzung Umfang und Anzahl untergeordnet sind.

Da das Nutzungsspektrum keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet "Pflegewohnheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird den Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens Rechnung getragen.

Zur Konkretisierung der Planungsabsichten wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan nachvollzogen werden kann. Dieses ist Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und die GRZ für die einzelnen Baugebiete bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt, um eine möglichst wirtschaftlich nachhaltige Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Es ist nicht zu besorgen, dass Wohnbaugrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellten und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind. Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung, ist damit eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von neuem Wohnraum für die anvisierten Personengruppen in einem städtebaulich ansprechenden Umfeld gegeben. Damit wird die Realisierung eines städtebaulich nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms ermöglicht. Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird.

Aufgrund der festgesetzten Größen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes, den Abständen zur umgebenden Bebauung, der Bauweise sowie der Ausgestaltung und Umsetzung des Freiraumkonzeptes und den Festsetzungen zur Begrünung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Letzteres wird auch dadurch gewährleistet, dass durch die Verdichtung auf Flächenpotenzialen im Siedlungskörper, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

Weiterhin werden Maximalhöhen sowie die Geschossigkeiten entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgelegt, so dass sich die Bebauung in die bereits vorhandenen Umgebungsstrukturen einfügt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet wird.

4.3 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird im SO eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper keiner Baulängenbegrenzung auf 50 m. Die festgesetzte Bauweise entspricht den Erfordernissen des geplanten Vorhabens.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird die Umsetzung des Pflegewohnheims ermöglicht, aber die Lage räumlich eingegrenzt.

4.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Standorten von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen regeln das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei.

4.6 Verkehrsflächen

Durch den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich im SO wird der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt.

4.7 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Die Grünfestsetzungen zielen auf eine möglichst intensive Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs ab.

Durch Festsetzung von Privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (pG) sowie dort geltender Bindungen zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB können großflächig Gehölzflächen dauerhaft erhalten werden.

Weiterhin erfolgt durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine möglichst intensive Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes für die Bewohner und Besucher des Pflegewohnheims.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Vorhabens erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Ver- und Entsorgung

Die technischen Konzepte werden erarbeitet und mit den zuständigen Versorgern abgestimmt. Es ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen.

5.2 Belange des Natur- und Artenschutzes¹

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis.

Die Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen erfolgte im Januar 2018 durch Begehung vor Ort. Das Plangebiet stellt sich derzeit als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Infolge der Anlage des Sportplatzes sowie weiterer Sportfunktionsflächen im Westen (Sprunggruben mit Anlaufbahnen) ist der zentrale Bereich des Plangebietes eingeebnet und teilversiegelt als Braschenplatz hergestellt. Der Sportplatz ist derzeit bereits stark verbracht und mit einer lückigen Vegetationsschicht aus Wiesen und überwiegend Ruderalarten bewachsen. Wenn auch eine regelmäßige Nutzung des Platzes durch Vereine offensichtlich nicht mehr stattfindet, ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche von Kindern und/oder Jugendlichen noch genutzt wird, die beiden Sprunggruben vielleicht sogar auch durch nahe gelegene Schulen. Nach Osten schließen sich die Flächen der Infrastruktur (Sportheim, Parkflächen) an. Die Randflächen dagegen werden im Süden und Westen von Böschungen Gehölzbestand gebildet und leiten zum tieferen Niveau der Itzenplitzstraße im Südwesten bzw. zur Karlstraße im Südosten über. Nördlich und südlich befinden sich ebenfalls Gehölzflächen, die als Eingrünung und Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung der Friedrichstraße fungieren.

Im Plangebiet sind durch Umsetzung des Vorhabens großflächig im zentralen Bereich des Plangebietes anthropogen überformte Biotoptypen betroffen. Im randlichen Böschungsbereich ist der Geltungsbereich von meist noch jüngeren Laubgehölzen mit Stammdurchmessern von meist 20-30 cm umgeben, vereinzelt sind hier auch ältere Gehölze mit größerem Stammdurchmesser (ca. 40 cm) zu finden. Der Bestand wird von Laubbäumen dominiert. Neben weiteren

¹ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Argus Concept, 09.02.2018.

Laubgehölzarten sind hier auch vereinzelt Nadelgehölze vorhanden. Nördlich des Sportplatzes befindet sich eine Reihe alter Roß-Kastanien sowie zu den angrenzenden Gärten hin eine Gehölzbrache aus meist jüngeren Pioniergehölzen sowie Fichten-Pflanzungen.

Besondere Biotop- oder Habitatstrukturen wie sie beispielsweise in maturen oder wassergebundenen Biotoptypen zu finden sind, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. So sind hier keine pauschal Geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder aber Flächen, die im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Saarlandes (ABSP) und der Biotopkartierung III erfasst und bewertet wurden, vorhanden.²

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß der Liste des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz untersuchten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung ermittelt und dargestellt. Aufgrund der Biotopstruktur in dem vom Vorhaben betroffenen Raum sowie der hohen Störeinflüsse im Plangebiet durch umliegende Nutzungsbereiche können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für artenschutzrelevante Arten der Tiergruppen Säuger inklusive Fledermäuse, Käfer, Libellen, Amphibien, Tag- und Nachtfalter sowie Vögel unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen ausgeschlossen werden.³ Eine ausführliche Betrachtung der einzelnen Arten kann im Bericht nachverfolgt werden.

Unter Voraussetzung der Umsetzung der folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist das geplante Vorhaben damit zulässig:

1. Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

Ein im Zuge der Bauphase erforderlicher Gehölzrückschnitt erfolgt zum Schutz des Gesamtbestandes fachgerecht unter Beachtung der DIN 18920, ZTV Baumpflege sowie der RAS-LP 4.

2. Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse und Vögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand) sind alle Baumfällungen im Vollwinter durchzuführen.

Potenzielle Quartierbäume werden vor der Fällung auf Höhlen, Spalten, Horste und Quartiere untersucht. Geeignete Baumhöhlen sind vor der Baumfällung durch einen faunistischen Gutachter mittels Endoskop auf überwinterte Fledermäuse zu kontrollieren.

² Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Argus Concept, 09.02.2018, S. 6ff.

³ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Argus Concept, 09.02.2018, S. 16.

Zur Kompensation des Verlustes potenzieller Quartierstrukturen sind hochwertige Fledermauskästen der Firma Schwegler oder vergleichbare auszubringen:

- 1 Stk. Fledermaushöhle 2F
- 1 Stk. Fledermausflachkasten 1FF
- 1 Stk. Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF oder 1 Stk. Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW

Weiterhin sind zum Schutz der Avifauna unabhängig von betroffenen Brutstätten zusätzliche Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenwänden der Gebäude anzubringen. Als geeignete Nisthilfen sind die folgenden Typen zu nennen:

- 00331/7 Rauchschwabennest Nr. 10B
- 00330/0 Rauchschwabennest Nr. 10
- Starenhöhle 00125/2 Nisthöhle 3SV „oval“

Bei der Anbringung der Nisthilfen sowie bei Festlegung der genauen Anzahl und Lage der Fledermauskästen ist der fachliche Rat der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.⁴

Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden als Hinweise in die Textfestsetzung aufgenommen.

5.3 Belange des Bodenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein geotechnischer Bericht⁵ für die Entwicklung aufgestellt. Hierbei erfolgte u.a. eine Bohrsondierung/ ein Aufschlussprogramm. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass keine Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind.

Im Untersuchungsbereich wurden in den Aufschlüssen Auffüllungen und natürlich gewachsene Böden aufgeschlossen. Für eine Voruntersuchung der aufgefüllten Massen wurden Proben zu einer Mischprobe homogenisiert und chemisch analysiert.

Für den Parameter PAK stellte sich heraus, dass die erhöhten PAK-Werte der Mischprobe durch Material aus dem Aufschluss BS 8 verursacht wurden. Alle anderen Einzelproben lagen unterhalb des Z0-Grenzwertes von 3 mg/kg TS der LAGA M20. Demnach ist, aus chemischer Sicht, voraussichtlich nur örtlich im Bereich der BS 8 Boden nicht zur Wiederverwendung im Sinne der LAGA M20 (2004) geeignet. Dieser Boden wies im Vergleich zu den umliegenden Aufschlüssen Beimengungen von Asche und Bergematerial auf. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen sich auf Maßnahmen für eine Flachgründung beziehen. Sollte der Boden tiefgründig ausgetauscht werden, so sind weitere chemische Untersuchungen nötig.⁶

⁴ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Argus Concept, 09.02.2018, S. 15.

⁵ Geotechnischer Bericht, Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, 21.01.2016.

⁶ Geotechnischer Bericht, Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, 21.01.2016, S. 21f.

Die weiteren Hinweise des Gutachtens zur Bauausführung sind im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen.

6 Planverwirklichung

6.1 Eigentumsverhältnisse/ Bodenordnung

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (GVG Heiligenwald GmbH & Co. KG). Die Straßenflächen sind im Besitz der Kommune und wurden öffentlich gewidmet. Die privaten Grundstücke werden im Zuge der Bebauung neu gebildet.

6.2 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Zur Gewährleistung der Realisierung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten städtebaulichen Strukturen mit dem entsprechenden Nutzungsmix wird mit dem Vorhabenträger (GVG Heiligenwald GmbH & Co. KG.) ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit entsprechenden Regelungen zu den Nutzungen, der Durchführung und der Kostenübernahme abgeschlossen.

6.3 Kosten der Planung

Die Neuordnung des Areals erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

IV ANLAGEN

- Geotechnischer Bericht, Neubau Wohneinrichtung in Heiligenwald, Geotechnik Dr. Heer, 21.01.2016.
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Argus Concept, 12.11.2018.