



Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Heusweiler - Hirtel

Bebauungsplan „Feuerwehrhauptwache“
Begründung

Stand: Satzung
Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Aufstellung.....	3
2. Verfahrensverlauf.....	3
3. Das Plangebiet.....	4
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	10
6. Begründung der Planerischen Festsetzungen	12
7. Abwägung / Auswirkungen der Planung	14

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Aufgrund der demografischen Entwicklungen sind in der Siedlungsentwicklung nicht nur erhebliche Veränderungen im Hinblick auf den Wohnungsmarkt und der technischen Infrastruktur, sondern auch in Bezug auf die Vorhaltung öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu erwarten. So ist u.a. bereits zu erkennen, dass die Zahlen der aktiven freiwilligen Feuerwehrleute stagnieren bzw. zurückgehen. Ein weiterer Faktor ist auch ein sinkendes Interesse am Ehrenamt.

Um dennoch zukunftsfähig zu bleiben, wird in Teilen die Feuerwehr in der Gemeinde Heusweiler neu geordnet. Als ersten Schritt wurden bereits die Standorte Dilsburg und Niedersalbach geschlossen, in einem zweiten Schritt ist nun der Zusammenschluss der drei bisherigen Feuerwehrstandorte Eiweiler, Hirtel und Heusweiler in ein gemeinsames, zentral gelegenes Gebäude geplant. Um den Belangen eines solch großen Löschbezirkes gerecht zu werden und die Einhaltung der Hilfsfristen zu gewährleisten, ist der Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses vorgesehen. Die bestehenden Feuerwehrhäuser sind für eine Zusammenlegung der Löschbezirke nicht ausreichend groß dimensioniert und auch nicht entsprechend erweiterbar.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Feuerwehrhauptwache für die drei Löschbezirke an einem zentralen Ort unter Berücksichtigung der Hilfsfristen mit ausreichend Platz, an dem alle Fahrzeuge, Gerätschaften und erforderlichen Räumlichkeiten untergebracht werden können. Durch die mittlerweile fortgeschrittene Planung zur Feuerwehrhauptwache ist außerdem ersichtlich, dass die Größe des gesamten Geländes die Errichtung eines weiteren Bauwerkes ermöglicht. Dessen Nutzung ist bislang nicht konkret, deshalb wird dieser Bereich als eingeschränkte Gewerbefläche definiert, da in der Gemeinde ein Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen besteht.

2. Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhauptwache“ erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen.

Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich zum einen um eine ehemals landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Wohnhaus, Stallungen und Scheune sowie zum anderen um eine ehemalige Tagesanlage, die aber bereits aus der Bergaufsicht entlassen wurde.

Zur Sicherung der zukünftigen Nutzung als Feuerwehrhauptwache wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von deutlich weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Zwar wird im nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und die Nutzung ist bislang unkonkret, aber es kann davon ausgegangen werden, dass dies der Fall ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der

Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhauptwache“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf gibt die Planzeichnung zum Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Das Plangebiet

3.1 Lage und topographische Gegebenheiten

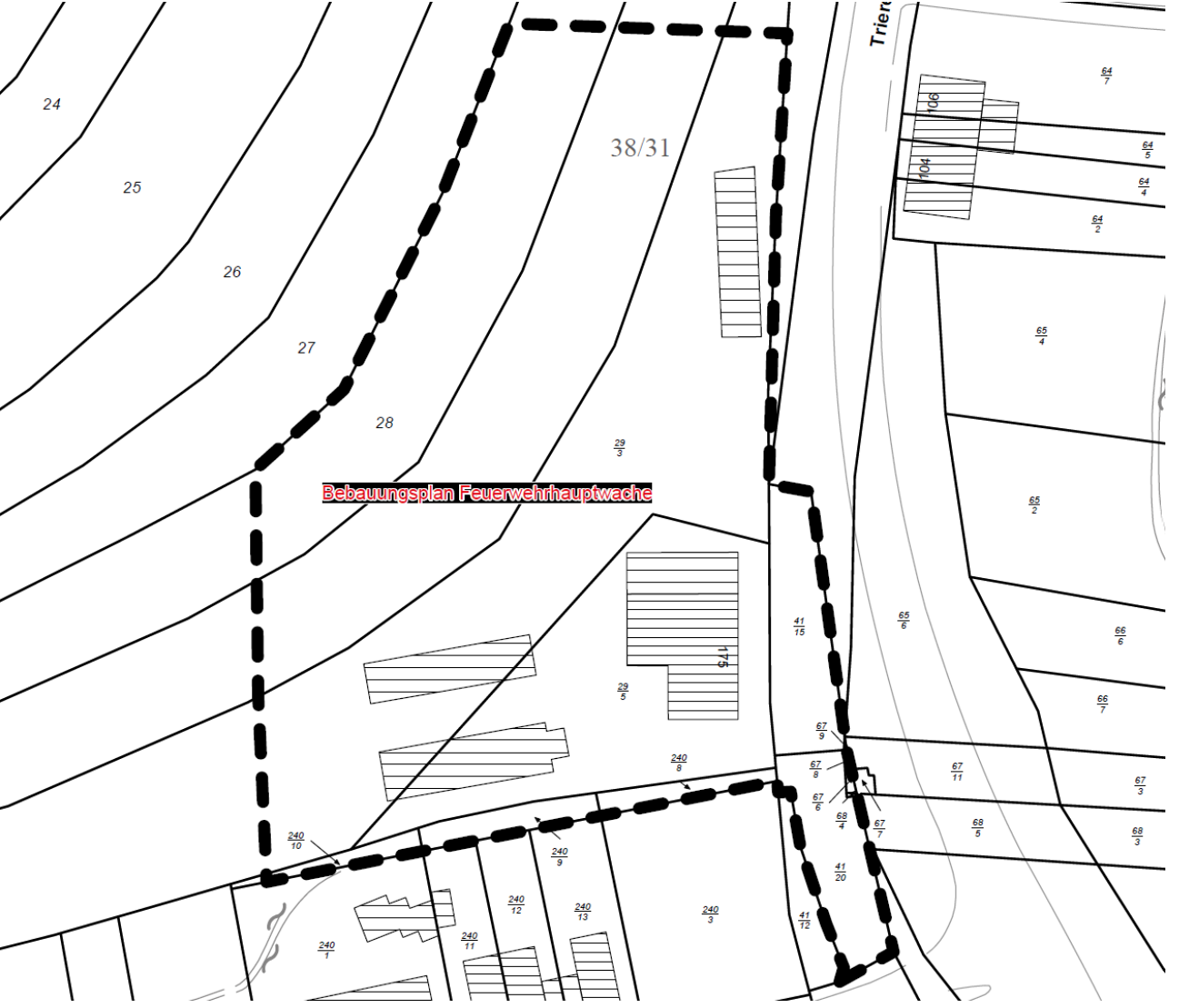
Das ca. 1,04 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Kreuzungsbereichs Hirteler Straße / Trierer Straße (Bundesstraße 268) im Ortsteil Hirtel und wird derzeit von der Hirteler Straße erschlossen.



Abbildung 1: Lageplan

Im Zuge der ehemaligen Nutzungen als Tagesanlage und als landwirtschaftlicher Betrieb wurden in großen Bereichen Geländeaufbereitungen vollzogen, so dass die Fläche im Bereich der Nutzungen nur wenige Höhenunterschiede aufweist (ca. 1 – 1,5 m). Zum Rand hingegen sind deutliche Geländeversprünge vorhanden. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Tagesanlage sind durch die künstlichen Abgrabungen Höhenunterschiede bis zu mehreren Metern entstanden, die überwiegend durch Stützmauern gehalten werden.

28 tlw., 29/3 tlw., 29/4 tlw. 29/5 tlw., 240/8, 240/9, 240/10 tlw, 41/15 und 41/20.



Das Feuerwehrgebäude selbst ist mit einer Fahrzeughalle für 7 Einsatzfahrzeuge und zusätzlich mit einem Waschplatz konzipiert. Sämtliche einsatznahen Räumlichkeiten wie Umkleide- und Duschräume, Lagerräume und Werkstatt, Atemschutzbereich und natürlich die Einsatzleitung mit Raum für die Einsatzbesprechung sind im Erdgeschoss angeordnet.



Abbildungen 3 und 4: Fläche der ehemaligen Tagesanlage und Sicht zum ehemaligen Wohn- und Scheunentrakt des landwirtschaftlichen Betriebes

Die Schulungsräume, getrennt für die Aktiven und die Jugendfeuerwehr, wie auch die Büroräume für den Löschbezirksführer und den Wehrführer, Toilettenanlagen, ein Lagerraum für Schulungsmaterial und Medientechnik sowie eine Küche mit einem kleinen Lagerraum sind im Obergeschoss geplant.

Alternative Untersuchungen haben gezeigt, dass die Errichtung des Gebäudes über 2 Geschosse kostengünstiger und auch platzsparender ist als eine eingeschossige Variante.

Um einen Begegnungsverkehr zwischen den anrückenden Feuerwehrleuten und eventuell bereits ausrückenden Einsatzfahrzeugen zu vermeiden, ist zum einen geplant, das Gebäude in einer Queraufstellung zur B 268 zu errichten und eine zusätzliche Ausfahrt zu schaffen. So soll zukünftig die Einfahrt über die jetzt schon bestehende Zufahrt von der Hirteler Straße erfolgen. Die Ausfahrt kann direkt zur B 268 erfolgen. Die Queraufstellung lässt auf dem Grundstück die Errichtung eines weiteren Bauwerkes zu, dass über die gleiche, neu zu schaffende Zufahrt, erreicht werden kann. Da bislang keine konkreten Nutzungsabsichten vorliegen und ein Verkauf der Fläche nicht vorausgesagt werden kann, wird die Zufahrt nicht als private Zuwegung (Verkehrsfläche) festgesetzt. Im Falle einer Veräußerung und somit notwendigen Erschließungssicherung sind Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten einzutragen. Dessen Nutzung ist bislang nicht konkret, deshalb wird dieser Bereich zunächst als Gewerbefläche definiert, um einen größtmöglichen Spielraum für die weiteren Planungen zu erhalten. Dennoch sind Nutzungskonflikte mit der Feuerwehr und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu vermeiden.

In einer Vorortabstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) wurde festgelegt, dass eine neue Ausfahrt zur B 268 möglich ist. Hierzu wird eine entsprechende Planung zu gegebener Zeit vorgelegt.

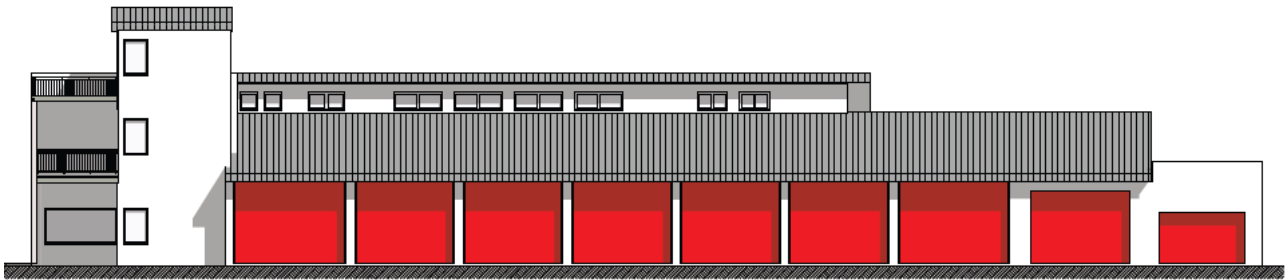


Abbildung 5: Ansicht Norden mit Fahrzeughalle und Turm (ohne Maßstab)

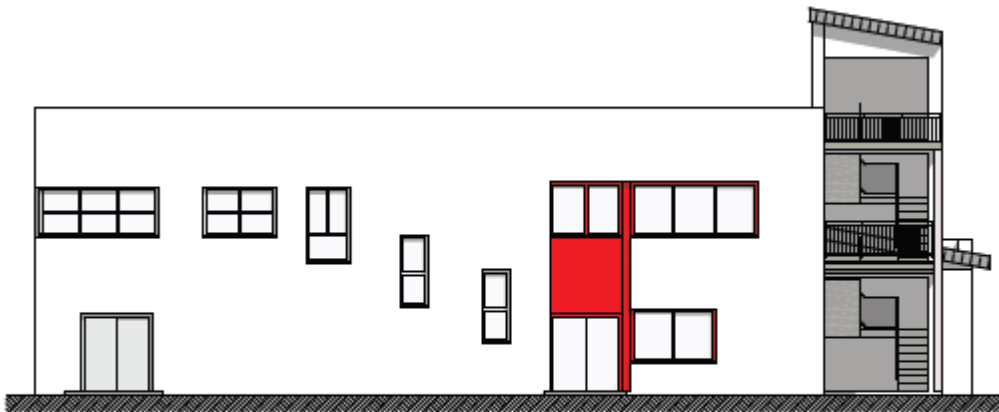


Abbildung 6: Ansicht Osten (zur B 268, ohne Maßstab)



Abbildung 7: Ansicht Süden (zum Bachlauf, ohne Maßstab)

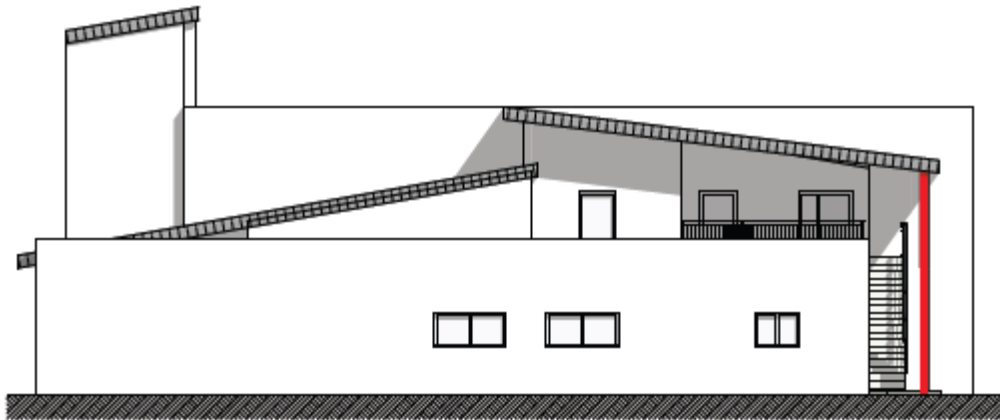


Abbildung 8: Ansicht Westen (ohne Maßstab)

3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Wasserver- und –entsorgung ist geplant, an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeindewerke Heusweiler sowie an das vorhandene Entsorgungsnetz des Zweckverbands kommunale Entsorgung – Heusweiler (ZKE-Heusweiler) anzuschließen.

Zur Oberflächenentwässerung ist § 49a des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) zu berücksichtigen.

Auch im Bereich Elektrizität und Telekommunikation kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.

Die konkreten Planungen müssen dennoch zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt werden.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Ende des Jahres 2015 wurden die Flächen im Geltungsbereich von der Gemeinde käuflich erworben. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist an die zukünftigen Parzellengrenzen bereits angepasst. Bislang liegt aber noch kein neuer Katasterauszug mit neuer Parzellierung vor. Deshalb ist mit einer zeitigen Umsetzung der Planung zu rechnen.

3.6 Standortalternativen

Standortalternativen sind in der Gemeinde Heusweiler keine vorhanden. Seit mehr als 2 Jahren hat die Gemeinde Heusweiler nach einem neuen Standort zur Unterbringung der drei Löschbezirke gesucht. Mehrere Alternativen wurden aber aufgrund unterschiedlicher Nachteile, insbesondere hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Einhaltung der Hilfsfristen, nicht weiter verfolgt. Zudem wird durch die Wiedernutzung von Brachflächen die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt.

4. Übergeordnete Planungen

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1 Landesentwicklungsplan Siedlung

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Entsprechend der Einordnung des derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 liegt der Ortsteil Hirtel innerhalb der Randzone des Verdichtungsraums. Diese Zone ist wie die Kernzone gekennzeichnet durch eine erheblich über dem Landesdurchschnitt liegende Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine hochwertige Infrastruktur.

Der Ortsteil Hirtel ist dem Grundzentrum Heusweiler zugeordnet, der die Grundversorgung der gesamten Gemeinde zu gewährleisten hat. Die Gemeinde liegt wiederum im Verflechtungsbereich des Mittel- und Oberzentrums Saarbrücken. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Heusweiler innerhalb der Siedlungsachse 2. Ordnung Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler - Lebach. Durch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Achsen sollen u.a. die Erreichbarkeitsverhältnisse verbessert werden und ein Anreiz zur verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen werden.

Übergeordnetes Prinzip des LEP Siedlung ist die Anpassung an die Erfordernisse des demografischen Wandels. Diesem Prinzip entspricht der Bebauungsplan. Auch die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen liegen grundsätzlich innerhalb des durch den LEP-Siedlung vorgegebenen landesplanerischen Rahmens.

4.2. Landesentwicklungsplan Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ sowie Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet ist. Weitergehende das Plangebiet betreffende Festlegungen enthält der LEP-Umwelt nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Bereich des Bebauungsplans Mischgebietsfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zwar nicht Rechnung getragen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB darf aber der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird somit im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist. Auch die Größenordnung des Geltungsbereiches hat aus Sicht des Regionalverbandes keine regional bedeutsamen Auswirkungen, so dass der Bebauungsplan berichtigt werden kann.

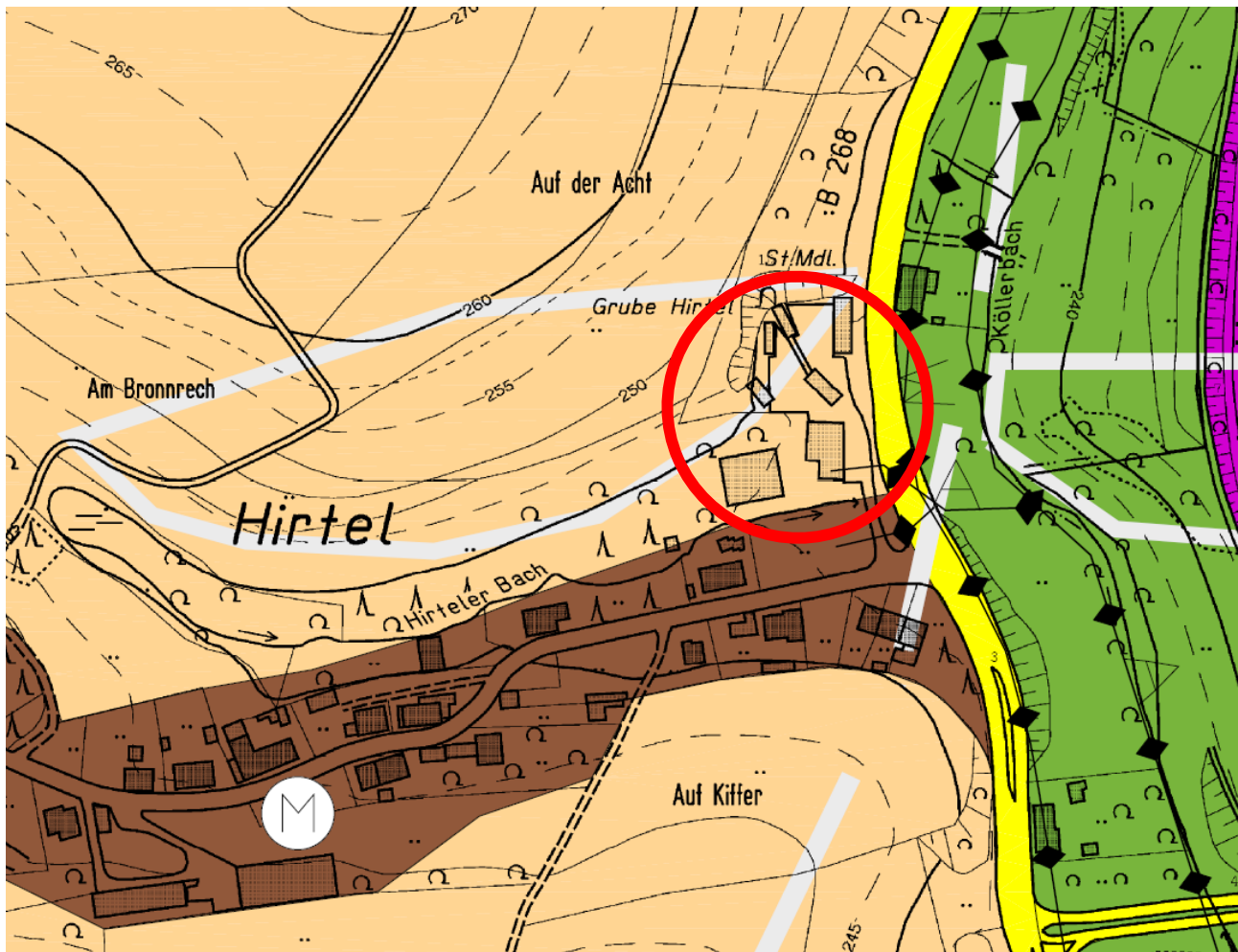


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wenngleich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist und ein separater Umweltbericht nicht erstellt werden muss, sind negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden. Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft.

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Heusweiler hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Gemeinde eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Heusweiler, in Kraft seit 2009) erlassen.

Nach dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Von der Satzung ausgenommen sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss- und Esskastanienbäume sowie Obstbäume, wenn sie für das Orts- und Landschaftsbild prägende Funktion haben sowie Nadelgehölze und Waldbäume.

Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

Eine Ausnahme kann u.a. erteilt werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierzu sind allerdings Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entweder ist auf

dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Pflanzung eines neuen Baumes für jeden entfernten Baum) oder es ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bereits heute versiegelt. Nur entlang der Randbereiche befinden sich im Übergang zur offenen Landschaft Gehölzstrukturen. Der Erhalt dieser ist Bestandteil der Planung.

Altlasten und Bergbauabbautätigkeit

Die ehemalige Tagesanlage ist als Altlastenverdachtsfläche des Regionalverbandes Saarbrücken mit der Bezeichnung 3010844V „Steinkohlenbergbau“ aufgeführt. Im Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt- und Naturschutz wird die Fläche unter der Kennung Heu21005 geführt. Die Fläche wurde vollständig saniert. Es bestehen keine Nutzungseinschränkungen.

Nach Stilllegung der Grubentätigkeit im Jahre 2002 wurden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen, um eine Entlassung aus der Bergaufsicht gewähren zu können. So wurde das Gefährdungspotenzial insgesamt als sehr gering eingeschätzt, lediglich die Betonböden der Haspelräume waren als sanierungsbedürftig eingestuft worden. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden daraufhin durchgeführt. Ebenso wurde die ehemalige Tagesanlage nach Vorlage des Abschlussbetriebsplanes in den Jahren 2006 und 2007 umfangreich rückgebaut (vollständige Entfernung von Elektroinstallationen und Einrichtungen der Gebäudetechnik, vollständige Abtrennung schadstoffhaltiger oder –verdächtiger Baumaterialien und sonstiger Belastungen).

Abbautätigkeiten in diesem Bereich liegen mehr als 15 Jahre zurück. Einwirkungen sind inzwischen laut RAG AG abgeklungen. Da dennoch Unstetigkeiten im Untergrund nicht ausgeschlossen werden können, sollen Baugrund- und Standsicherheitsüberprüfungen vor Baubeginn erfolgen.

Eine Überplanung der drei Stollen mit Stollenmund ist mit der RAG AG abzustimmen.

Schutzabstand zu Gewässer

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches fließt der Hirteler Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Zu diesem ist ein Schutzabstand von 5 m vom Uferrand einzuhalten. Nach Abstimmung mit dem LUA wird eine geringfügige Überschreitung des Abstandes in einigen Bereichen entlang des Baches gewährt. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

Allerdings sind auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da das Artenschutzrecht als zwingendes Recht im Bauleitplanverfahren nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt. Zwar beziehen sich die Verbotstatbestände auf konkrete Vorhaben, aber dennoch ist bei Bebauungsplänen dies zu überprüfen, wenn konkrete Bauvorhaben in Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

Der Geltungsbereich wurde größtenteils bereits gewerblich genutzt und ist in diesem Bereich vollständig versiegelt. Nur an den Randbereichen ist ein Gehölzbestand bzw. der Hirteler Bach mit Gewässerrandstreifen vorhanden. In diese Bereiche greift die geplante Nutzung nicht ein. Entsprechende Festsetzungen sind zum Erhalt dieser Flächen getroffen worden.

Deshalb kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des geplanten Bebauungsplans begründen könnten.

6. Begründung der Planerischen Festsetzungen

6.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

In den Bereich der ehemaligen Tagesanlage greift der geplante Feuerwehrhauptstandort nur im Randbereich ein. Deshalb kann die restliche Fläche anderweitig genutzt werden. Eine konkrete Nutzung ist derzeit noch nicht bekannt. Um einen größtmöglichen Spielraum zu haben, dennoch aber die benachbarte Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig, d.h. hinsichtlich des Störungsgrades Gewerbebetriebe, die als mischgebietstypisch gelten und somit verträglich mit der Wohnbebauung. Dennoch bleibt der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt. Ebenso zulässig sind Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit ist im Einzelfall zu prüfen, ob Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulassungsfähig sind.

Aufgrund der exponierten Lage direkt an der Bundesstraße sind Bordelle und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr

Als typische öffentliche Anlage für die Sicherheit, die der Allgemeinheit dient, wird für die geplante Feuerwehrhauptwache eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Festlegung der Zweckbestimmung ist darüber hinaus erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man somit gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. In diesem Fall sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Auf Grundlage der geplanten baulichen Anlagen mit den erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen gem. § 17 BauNVO ist in diesem Falle aufgrund der geplanten und vorhandenen Versiegelung erforderlich. Die umgebenden Grünflächen werden zum Schutz der Landschaft und Natur entsprechend festgesetzt. Eine Minimierung dieser Flächen im Vergleich zum heutigen Bestand wird nicht

vorgenommen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der Fläche zur Errichtung der Feuerwehrhauptwache eine maximal zweigeschossige (Vollgeschosse) Bauweise zulässig. Die zweigeschossige Bauweise richtet sich hierbei nach dem Vorhabenentwurf.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind maximal drei Vollgeschosse erlaubt, um zum einen den Ansprüchen möglicher gewerblicher Nutzungen mit erhöhten Raum- und Platzbedarf entsprechen zu können und zum anderen eine behutsame Einbettung des Vorhabens in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Höhe der baulichen Anlage

Ergänzt werden die Festsetzungen der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse um die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters sowie Ortsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen zulässigen Firsthöhe. Lediglich ein untergeordneter Bauteil wie zum Beispiel ein Schornstein darf etwas höher errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise aufgrund den Anforderungen des geplanten Gebäudes festgesetzt. Neben der Fahrzeughalle für die Fahrzeuge der drei Löschbezirke mit Geräteräumen sind auch entsprechend große Schulungsräume vorgesehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Lage der Baugrenzen ermöglicht die Neubau der geplanten baulichen Anlagen entsprechend der Vorhabenplanung. Das Baufenster weicht hierbei leicht von der geplanten Bebauung ab und lässt der Gemeinde einen gewissen Gestaltungsspielraum zur möglichen Anpassung auf dem eigenen Grundstück.

Auf die Festsetzung von Baulinien im Bebauungsplan wurde verzichtet, da keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Reglementierung bezüglich der genauen Lage des Baukörpers verlangt.

Fläche für Stellplätze und Garagen

Zur besseren Ausnutzbarkeit sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen hingegen nicht.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund der Vorgaben des § 56 Abs. 4 des saarländischen Wassergesetzes ist der Gewässerrandstreifen in einem Abstand von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Vorgabe rechtfertigt die Festsetzung des schutzwürdigen Uferbereiches als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Zu baulichen Anlagen gehören auch Zäune oder Versiegelungen.

Private Grünflächen

Der schützenswerte Uferbereich wird des Weiteren als private Grünfläche festgesetzt, um eindeutig klarzustellen, dass eine Bebauung nicht erlaubt ist.

Die weitere private Grünfläche dient als Übergang in die freie Landschaft. Nur dadurch kann eine ausreichende Distanz zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum garantiert werden. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

6.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 LBO

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebiets Einfluss zu nehmen.

6.3. Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7. Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Heusweiler als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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" – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit" - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Negative Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung wurde explizit im Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten, als auch die zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten werden.

Des Weiteren kann durch den Neubau einer Feuerwehrehauptwache die Sicherheit für die Bevölkerung von Eiweiler, Hirtel und Heusweiler im Brandfalle sichergestellt werden.

7.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits seit langer Zeit zu großen Teilen versiegelt, sei es durch Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen oder die ehemalige Tagesanlage. In die Randbereiche wird nicht eingegriffen, da dies mit enormen Geländebewegungen einhergehen müsste. Somit ergibt sich für das Plangebiet keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Für den durch den Bebauungsplan „Feuerwehrhauptwache“ vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Entsprechend der Überprüfung der weiteren verschiedenen relevanten Umweltbelange werden durch die Vorhaben keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen hervorgerufen.