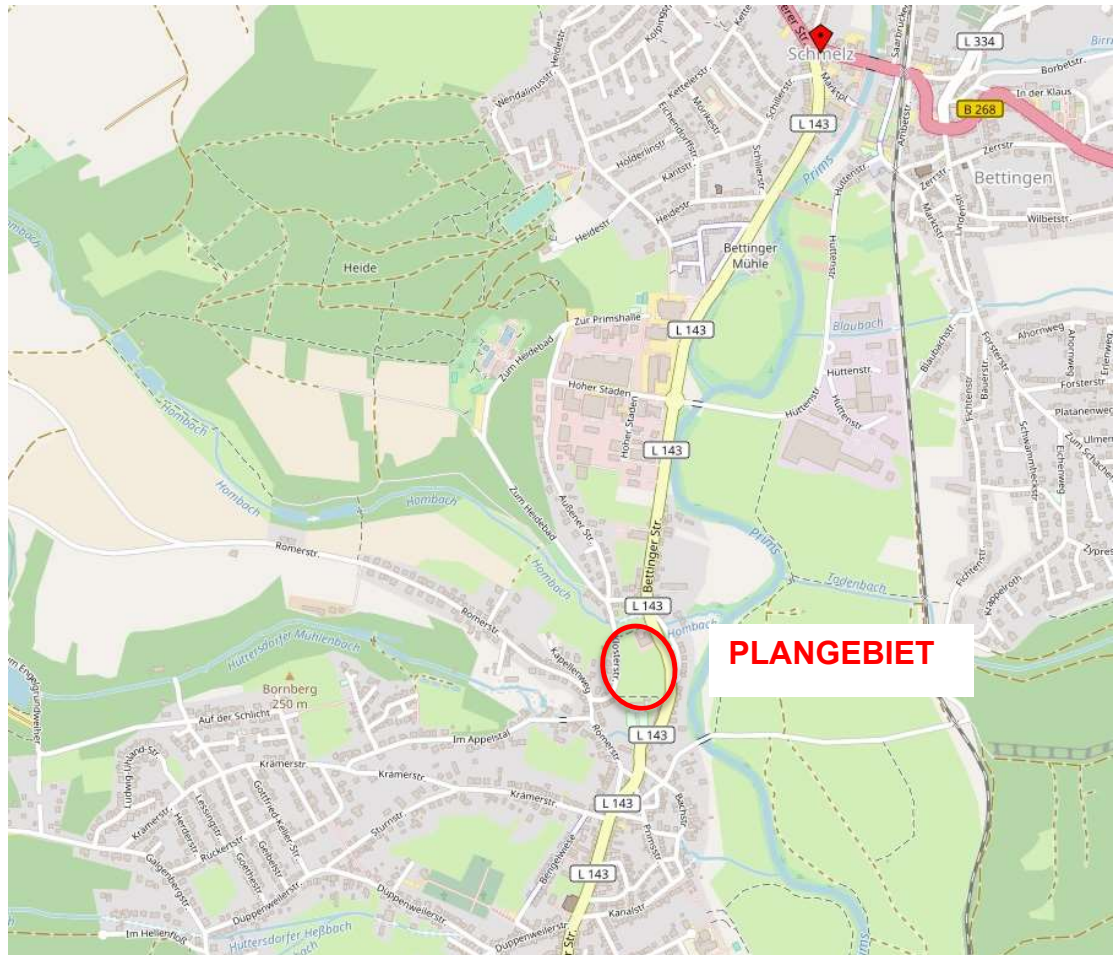


GEMEINDE SCHMELZ

Ortsteil Hüttersdorf

BEBAUUNGSPLAN

„Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße“



PLANGEBIET

Lageplan, ohne Maßstab
Quelle: www.openstreetmap.org

Begründung

Stand:
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Schmelz
Völklingen, im November 2020



Inhaltsverzeichnis

1.0	VORBEMERKUNGEN	3
2.0	PLANGEBIET/ LAGE IM RAUM.....	3
3.0	BESTANDSSITUATION	4
4.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5.0	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	7
6.0	PRÜFUNG VON PLANUNGSMODERNISIERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
7.0	HINWEISE.....	10
8.0	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14

1.0 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung Der Rat der Gemeinde Schmelz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Medizinische Versorgung, Pflege und Wohngebiet Klosterstraße“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

*Planungsziel und Planungs-
erfordernis*

Maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung eines medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrums sowie Wohn- und Werkstätten für behinderte und pflegebedürftige Menschen.

In einem Teilbereich, entlang der Klosterstraße sollen darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geht es um die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Ferner sind seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Äußerungen hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu treffen.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die parallel erfolgt, als auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich haben die frühzeitigen Beteiligungsschritte stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in erster Linie Hinweise gemacht, die in die Planung eingestellt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten. Allerdings haben sich zwischenzeitlich die geplanten Nutzungen geändert, so dass aufgrund der beabsichtigten Änderungen im Nutzungskatalog eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt wird. Auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat dies jedoch keinen Einfluss.

*Rechtliche
Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf der Planzeichnung genannten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich paralleler FNP-Teiländerung beauftragt.

2.0 PLANGEBIET/ LAGE IM RAUM

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha und befindet sich im Ortsteil Hüttersdorf. Es umfasst das Flurstück 270/13 in der Flur 5, Gemarkung Hüttersdorf.

Nördlich grenzt ein Autohaus an, östlich die Bettinger Straße (L143), südlich der Kindergarten und westlich die Klosterstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 BESTANDSSITUATION

Vorhandene

Nutzung

Das Gelände stellt sich derzeit als Grünfläche mit Gehölzstrukturen dar.

Umgebende

Nutzungen

Nördlich gelegen befindet sich ein Autohaus, südlich der Kindergarten. Im Osten und Westen befindet sich Wohnbebauung in der Umgebung.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Der Umweltbericht gilt auch für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Alllasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Alllasten oder alllastenverdächtige Flächen bekannt. Sollten alllastverdächtige Flächen noch bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

Verkehr

Das Gebiet grenzt unmittelbar an 2 Straßen an (Bettinger Straße und Klosterstraße). Eine Erschließung ist künftig über beide Straßen beabsichtigt.

Geologie/

Boden /

Hydrologie

Nach der naturräumlichen Gliederung des Saarlandes liegt das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Einheit „Saar-Nahe-Bergland, Lehmgebiete“, Untereinheit „Prims-Blies-Hügelland“ (NE 2.03.01.01).¹

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind die Böden und Bodeneigenschaften des Plangebietes den Siedlungsbereichen zugeordnet und nicht näher definiert.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Schutzgebiete /

-objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG Hüttersdorf / Bettingen, Schutzzone III, bekannt gemacht im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 4 vom 22.01.1990, S. 75 ff).

Sonstige Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder SNG sind nicht betroffen, auch liegt das Plangebiet weder in einem SPA-Gebiet (special Protection Area, im Rahmen Natura2000), einem Vogelschutzgebiet (EU-Vogelschutz-Richtlinie) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Natura2000- oder FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG (i.V.m. § 22 SNG) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang zum Umweltbericht):

Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig. Ferner sind keine erheblichen Be-

¹ www.geoportal.saarland.de

eintrüchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

Klima Die Umgebung des Plangebietes lässt sich als Siedlungsklimatop einstufen. Tagsüber treten hohe Oberflächentemperaturen auf und die Abkühlung während der Nacht ist trotz günstiger Austauschverhältnisse gering.

Die Offenlandflächen innerhalb des Plangebietes stellen Kaltluft produzierende Flächen dar (Offenlandklimatop).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird erstmalig bebaut, daher ist grundsätzlich der § 49a SWG anzuwenden, der besagt, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten ist.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der generellen Versickerungsfähigkeit durch das Büro Dr. Jung und Lang Ingenieure erstellt.² Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den erteuften Schichten um Sand-Ton, bzw. Ton-Lehm-Gemische handelt, die für Versickerungsanlagen grundsätzlich nicht geeignet sind. Aufgrund der durchgeführten Versuche ist der Untergrund als schwach bis sehr schwach durchlässig zu bewerten. Eine Versickerung kommt daher in vorliegendem Fall nicht in Betracht.

Da eine Versickerung nicht möglich ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem in die nahe gelegene Prims zu leiten ist.

Mit den entsprechenden Grundstückseigentümern wurde bereits Kontakt aufgenommen, ebenso mit dem Landesbetrieb für Straßenbau, da eine Durchpressung der Bettinger Straße erforderlich wird.

Erholung,

Landschaftsbild Das Plangebiet selbst ist im Privatbesitz, daher steht die Fläche derzeit nicht für Erholungszwecke bzw. für die Allgemeinheit zur Verfügung. Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die vorhandenen Grünstrukturen bestimmt.

Denkmalschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet im Bereich eines merowingerzeitlichen Friedhofs. Es hat bereits ein Ortstermin mit dem Landesdenkmalamt stattgefunden. Abstimmungen diesbezüglich laufen derzeit.

In seiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB macht das Denkmalamt darauf aufmerksam, dass dicht neben dem Planungsgebiet mehrere frühmittelalterliche Gräber ausgegraben worden sind. Zudem besteht der Verdacht, dass eine in der Nähe erfasste römische Straße sich in das Planungsgebiet erstrecken könnte. Erdarbeiten im Planungsgebiet sind deshalb genehmigungspflichtig gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG (Saarländ. Denkmalschutzgesetz) in Verbindung mit § 8 Abs. 5 SDSchG. Nähere Informationen sind Kapitel 7 (Hinweise) zu entnehmen.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDSchG hingewiesen.

Störfallbetrieb (Seveso III)

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

² Geotechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang Ingenieure, Saarbrücken, 21.03.2018

4.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesent-
wicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ und dem Teilabschnitt „Siedlung“, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz.

Gem. Landesentwicklungsplan Siedlung vom 04. Juli 2006 wird die Gemeinde Schmelz als Grundzentrum eingestuft, der Ortsteil Hüttersdorf als Nahbereich.

Mit vorliegender Planung können ca. 5 Wohngebäude realisiert werden. Um die Zahl der Wohneinheiten zu ermitteln, wird pro Wohngebäude von einem Faktor von 1,2 ausgegangen, was in Summe dann 6 zusätzlichen Wohneinheiten entspricht.

B-Plan	Anzahl Baulücken
Außener Straße	2
Im Sturm 3. BA	1
Sturn auf der Schlicht	13
Sturn bei Gutmannsland	8
Galgenberg	2
In der Steinkaul	4
Leikenberg	6
Schulweg im Stauden	10
Hesswiese	0
Appelstal	1
GESAMT	47

Abb.: Übersicht der Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen für den Ortsteil Hüttersdorf
 Quelle: Gemeinde Schmelz, März 2018

Satzung	Anzahl Baulücken
Fröschkaul	4
am alten Friedhof	1
Römerstraße	1
Im Sandfeld	1
Homrichstraße / Lindenbergstraße	2
Galgenbergstraße / Hellenfloß	2
GESAMT	11

Abb.: Übersicht der Baulücken in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Hüttersdorf
 Quelle: Gemeinde Schmelz, Juli 2018

Dem Schmelzer Ortsteil Hüttersdorf wird gem. LEP Siedlung ein Wohnungsbedarf von 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr zugestanden.

Hüttersdorf hat zum 31.03.2018 eine Einwohnerzahl von 4.905. Für Hüttersdorf ergibt sich somit, gerechnet auf 15 Jahre, ein Wohnungsbedarf von rund 110 Wohnungen ($4.905 \times 1 / 1.000 \times 1,5 \times 15$)

Gemäß der aktuellen Baulückenerfassung verfügt Hüttersdorf über 47 Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen, was bei einer Zugrundelegung des Faktors 1,3 insgesamt ca. 61 Wohneinheiten entspricht. Hinzu kommen 11 Baulücken in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB, was wiederum rund 14 Wohneinheiten entspricht (in Summe also 75 Wohneinheiten).

Aufgrund der geringen Neuschaffung von lediglich maximal 6 zusätzlichen Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass die Planung im Einklang mit den Vorgaben des LEP „Siedlung“ steht.

FNP Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmelz trifft für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Darstellung einer Grünfläche, die überlagert ist mit dem Symbol für Kinderspielplatz und einem Hinweissymbol auf Bodendenkmäler. Der Spielplatz ist jedoch nie realisiert worden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes stellt der FNP noch eine Fläche für Gemeinbedarf dar, diese Darstellung ist vermutlich durch die große Maßstäblichkeit bzw. die Generalisierung des FNP bedingt, denn das derzeit noch im südlichen Geltungsbereich befindliche Gebäude, das an der Geltungsbereichsgrenze steht, befindet sich faktisch in der Grünfläche.

Da die im FNP dargestellten Flächen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert.

5.0 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Sondergebietes für Pflege und damit zusammenhängenden Nutzungen geschaffen werden.

Darüber hinaus sind im westlichen Geltungsbereich Wohngebäude als Ergänzung zur bereits vorhandenen Wohnbebauung der Klosterstraße geplant.

Hinsichtlich der Wohnbebauung greift der Bebauungsplan dabei die vorhandenen Strukturen in der Umgebung auf. Beabsichtigt ist eine maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise. Die geplanten Wohngebäude führen die vorhandene Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite fort.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind grundsätzlich auch anderweitige Nutzungen wie z.B. u.a. Läden, Handwerksbetriebe, Anlagen für krichliche oder soziale Zwecke zulässig.

Damit der Einbindung in das vorhandene Ortsbild Rechnung getragen wird, passt sich der vorliegende Bebauungsplan an das vorhandene städtebauliche Umfeld an.

Für das geplante Sondergebiet ist eine maximal 3-geschossige Bebauung vorgesehen.

Festsetzungen Um die beabsichtigte Planung umzusetzen und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Baugebiet Der Bebauungsplan soll ein Sondergebiet Pflege gem. § 11 BauNVO ermöglichen.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen: medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum, Pflegeeinrichtungen sowie Wohn- und Werkstätten für behinderte und pflegebedürftige Menschen.

Allgemein zulässig sind weiterhin Zufahrten, Wege sowie die innere Erschließung.

Weiterhin ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Diese entsprechen nicht der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption. Im südlichen Bereich von Hüttersdorf ist bereits eine Tankstelle vorhanden.

Der definierte Zulässigkeitskatalog im SO umfasst die genannten Einrichtungen im Pflegebereich, die derzeit beabsichtigt sind. Von den einzelnen Nutzungen untereinander können aufgrund der räumlichen Nähe zueinander Synergieeffekte ausgehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch maximale Zahl der Vollgeschosse (im WA: 2 VG, im SO 3 VG).

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird eine Gebäudehöhe ermöglicht, die sich in die Umgebung einfügt und am umgebenden Bestand orientiert ist.

Für das Sondergebiet wird gemäß §§ 17 und 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit wird eine optimierte Flächennutzung des Plangebietes erreicht. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass dennoch eine Begrünung erfolgt.

Bauweise Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan (für das SO) eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet. Weiterhin wird für das SO festgesetzt, dass eine Grenzbebauung zulässig ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, da hier eine lockere Bebauung angestrebt ist.

Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Baugrenze im vorliegenden Fall wurde bewusst großzügig gewählt, da es sich einerseits um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit auch hinsichtlich der Positionierung der Gebäude eine größtmögliche Flexibilität erreicht wird.

*Stellplätze
Nebenanlagen* Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Anlagen.

nische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

*Grünordnerische
Festsetzungen*

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Weiterhin wird für das WA festgesetzt, dass alle 200 qm ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste). Es wird empfohlen, regionales Saatgut und gebietsheimische Gehölze mit regionaler Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

Bäume:

Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn).

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich das Plangebiet in die umgebende Natur einfügt und neue Nischen für die Tierwelt im siedlungsnahen Bereich zur Verfügung gestellt werden.

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Für entfernte Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

*Eingriffs-/
Ausgleichs-
bilanzierung*

Es wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“ des Umweltministeriums durchgeführt. Die Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass das errechnete Defizit über die Ökoko-Maßnahme „Urwald aus zweiter Hand“ auszugleichen ist (siehe Umweltbericht).

Hinweis

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der Fauna vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

6.0 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

*Standort-
Entscheidung /
Standort-
alternativen*

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Sondergebietes im Bereich Pflege sowie ergänzend dazu Wohnbebauung entlang der Klosterstraße.

Die geplante Wohnbebauung ergänzt den vorhandenen Bestand in der Klosterstraße.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmelz wird im Parallelverfahren geändert, Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Standort bereits erschlossen, der Investor kann optional über die Fläche des Plangebietes verfügen.

Die Fläche befindet sich verkehrsgünstig zwischen dem Ortsteil Hüttersdorf und Schmelz gelegen.

Aufgrund dieser Standortvorteile ist die vorliegende Fläche für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen gut geeignet, die beabsichtigte Wohnbebauung ergänzt die bereits vorhandene Bebauung der Klosterstraße.

Um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können, müsste ein anderer Standort gefunden werden, der möglicherweise im Außenbereich liegt und u.U. mit größeren Eingriffen verbunden wäre, da noch eine externe Erschließung / Infrastruktur (Straßen, Abwasseranlagen, Versorgungsleitungen etc.) geschaffen werden müsste.

Andere Freiflächen innerhalb des Gemeindegebietes sind nicht vorhanden, bzw. verfügbar oder befinden sich im Außenbereich oder Ortsrandlage. Eine Entwicklung auf Ortsrandstandorten, die in die freie Landschafts hinausragen würden, ist nicht erwünscht.

0-Variante

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass die derzeitige Nutzung als Wiese bestehen bleiben würde. Eine Ansiedlung der beabsichtigten Nutzungen im Bereich Pflege sowie die ergänzende Wohnbebauung in der Klosterstraße wären demnach nicht möglich.

7.0 HINWEISE

Telekom

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Telekom macht weiter darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Daher bittet die Telekom sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag

einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass man sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern – Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzt.

Bei der Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von nder zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Deutsche Bahn Die Deutsche Bahn weist auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen hin.

Energis Die energis meldet eine Erdgasmitteldruckleitung, ein 0,4-kV-Kabel sowie ein Stahlbetonmast einschl. Fundament. Zu den Versorgungseinrichtungen sollte eine Leitungstrasse mit einer Mindestbreite von 3 m berücksichtigt werden.

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der energis im Vorfeld mit energis abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen soll sich bezüglich der Anpassung der Freileitung an die Organisationseinheit R VV, Tel. 0681 4030-3003 oder av-strom@energis-netzgesellschaft.de, für Stromleitungen wenden. Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern:

leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de

Bezüglich der Netzanschlüsse wird der Bauherr darum gebeten, sich frühzeitig an den Netzvertrieb über anfrage@energis-netzgesellschaft.de bzw. 0681 4030-4030 zu wenden.

Auf späteren Planungsebenen sollte eine Dienstbarkeit zu Gunsten der energis getätigt werden mit folgendem Wortlaut: „Die energis GmbH ist berechtigt, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung der Erdgasmitteldruckleitung, der geplanten Mittelspannungserdkabel einschließlich Zubehör, der Straßenbeleuchtungs- und Niederspannungserdkabel jederzeit in Anspruch zu nehmen, zu benutzen, zu betreten, zu befahren und betreten und befahren zu lassen. In einem Schutzstreifen von 3,0 m Breite herum ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen Leitungen und Kabel nicht gefährden. Entfernung, der die Anlagen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch deren Kurzhaltung, soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Kabelgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Das Recht kann Dritten überlassen werden.“

EVS Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

LUA Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass nach Vorlage der detaillierten Planungsunterlagen im weiteren Baugenehmigungsverfahren, je nach Anlage von Parkplätzen und deren Benutzungszeiten, ein Nachweis der Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm durch ein schalltechnisches Gutachten notwendig sein wird.

Das LUA weist weiterhin auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung des Ministeriums für Umwelt vom 05.01.1990 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Hüttersdorf / Bettingen“ (C34), zu Gunsten der Gemeinde Schmelz. Die nächstgelegene Bohrung, die zur Trinkwasserversorgung herangezogen wird liegt ca. 350 m südöstlich des Plangebietes. Durch die Aufstellung des o.g. Bauungsplanes können, je nach Art der beabsichtigten zukünftigen Nutzung und Bebauung, Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden.

Weiter merkt das LUA, dass, sofern Erdwärmesondenanlagen geplant werden sollten, diese aus Sicht des LUA als nicht genehmigungsfähig betrachtet werden, da die beabsichtigte Niederbringung von Geothermiebohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellen, welche mit dem Trinkwasserschutz nicht vereinbar sind.

Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. In der Zone III ist die Errichtung sowie die Erweiterung von oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe C und D verboten.

Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält. Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen, Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggf. erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.

Des Weiteren macht das LUA darauf aufmerksam, dass sollten im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Boden-schutzbehörde zu informieren.

*Landesbetrieb
für Straßenbau*

Der Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) weist darauf hin, dass die Planung bzw. die Anbindung an die Bettinger Straße zu gegebener Zeit mit dem LfS abgestimmt werden muss.

Kampfmittel

Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Landesdenk-

malamt

Dicht neben dem Planungsgebiet sind mehrere frühmittelalterliche Gräber ausgegraben worden. Zudem besteht der Verdacht, dass eine in der Nähe erfasste römische Straße sich in das Planungsgebiet erstrecken könnte. Erdarbeiten im Planungsgebiet sind deshalb genehmigungspflichtig gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG (Saarländ. Denkmalschutzges.) in Verbindung mit § 8 Abs. 5 SDSchG.

Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen. Das Einvernehmen gem. § 8 Abs. 8 SDSchG zur Genehmigung der o.a. Maßnahme wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen gem. § 8 Abs. 6 SDSchG hergestellt:

- Die Maßnahme ist im Detail, hier v.a. die Erdarbeiten, mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Sämtliche Erdarbeiten im Planungsgebiet sind im Sinne der Genehmigungspflichtigkeit gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG (Saarländisches Denkmalschutzgesetz) zu behandeln, d.h. sie sind nach Umfang und Art mit entsprechenden Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

- Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische-geophysikalische Untersuchung des Geländes vorzunehmen.

- Vor Beginn der Erdarbeiten müssen präventiv Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen / einer Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde sowie für mögliche zeitliche Verzögerungen durch bodendenkmalpflegerische Maßnahmen der Veranlasser gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

- Für die Durchführungen von archäologischen Sondagen / Ausgrabungen gelten folgende Detailregelungen:

Haftung: Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauträger für alle durch die Grabung entstehenden Schäden haftet. Das Landesdenkmalamt haftet nicht für Schäden, die dem Bauträger, dem Grundstückseigentümer oder anderen Personen im Zusammenhang mit den bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen entstehen.

Durchführung der bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen / Grabungsarbeiten: Das Landesdenkmalamt behält sich vor, über die Auswahl der archäologischen Fachkräfte mit zu entscheiden. Es muss der Auswahl schriftlich zustimmen. Die Zustimmung kann nicht erteilt werden, wenn der Bauträger den Nachweis für die fachliche Eignung und Vertrauenswürdigkeit der zu beauftragenden Personen nicht erbringt.

Dokumentation / Datenerfassung: Die Grabung muss entsprechend den Grabungsrichtlinien des Landesdenkmalamtes Saarbrücken durchgeführt werden. Die Originaldokumentation ist auch digital (im Format der Fundstellendatenbank des Landesdenkmalamtes) spätestens am 31.12.2018 abzuliefern.

Nutzungsrechte / Urheberrechte: Soweit Urheberrechte entstehen, stehen diese dem Bauträger nach Maßgabe des Urheberrechtsgesetzes und seinen Mitarbeitern zu. Das Landesdenkmalamt ist berechtigt, die Ergebnisse der Grabung / Untersuchungen für seine amtliche Tätigkeit zu verwerten und unter angemessenem Hinweis auf die vom Bauträger erbrachten Leistungen zu veröffentlichen. Der Bauträger hat vor Baubeginn schriftlich nachzuweisen, dass seine Mitarbeiter ihre Nutzungsrechte auf ihn übertragen und der Weiterübertragung an das Landesdenkmalamt zustimmen. Eine Publikation der Grabungsergebnisse durch den Inhaber der Genehmigung oder durch Mitarbeiter von ihm bedarf einer vorausgehenden schriftlichen Vereinbarung mit dem Landes-

denkmalamt. Eine Vergütung für die in diesem Absatz dem Landesdenkmalamt eingeräumten Rechte wird nicht gewährt.

Funde: Der Antragsteller erkennt an, dass alle Funde gem. § 14 SDSchG mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes werden. Über den Umgang mit Funden und Befunden entscheidet ausschließlich das Landesdenkmalamt.

Regelungen im Detail: Über hier nicht geregelte Details der notwendigen bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen ist jeweils Einvernehmen zwischen dem Landesdenkmalamt und dem Bauträger herzustellen.

Vodafone

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de.

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan beizulegen.

8.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung, bei der dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück und im Umfeld Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen an der Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung. Die Umgebungsbebauung in der Klosterstraße entspricht ebenfalls der eines allgemeinen Wohngebietes. Es ist nicht davon auszugehen, dass vom geplanten Sonder- bzw. Wohngebiet erhebliche Lärmbelastung ausgeht

Von einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung ist bei Realisierung des Wohngebietes nicht auszugehen. Durch die Realisierung des Sondergebietes werden in erster Linie Fahrten durch Mitarbeiter und Besucher entstehen. Dieser Verkehr kann jedoch von der angrenzende Bettinger Straße (Landstraße I.O.) ohne Probleme aufgenommen werden.

Wohnbedürfnisse Den Wohnbedürfnissen wird insofern Rechnung getragen, als dass sich das allgemeine Wohngebiet in die Umgebung einfügt und sich keine besonders störintensiven Nutzungen in der Nachbarschaft befinden.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Sondergebietes im Bereich Pflege. Hier wird insbesondere dem sozialen Belang Rechnung getragen.

Kulturelle Nutzungen sind derzeit nicht konkret beabsichtigt, aufgrund des Nutzungskataloges im WA aber grundsätzlich möglich.

Raumstruktur Dem Bebauungsplan stehen keine übergeordneten Planungen der

Landesentwicklungspläne entgegen. Der Flächennutzungsplan, der eine Grünfläche darstellt, wird im Parallelverfahren geändert. Auf den vorhandenen Ortsteil bzw. auf den zentralen Versorgungsbereich hat der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen.

*Denkmalschutz/
Orts- und*

Landschaftsbild Es sind möglicherweise Belange des Denkmalschutzes betroffen, da sich im Plangebiet evtl. merowingische Gräber befinden. Abstimmungen mit dem Denkmalamt laufen bereits, weitere Details werden im Zuge der Realisierung der geplanten Nutzung geklärt. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist derzeit hauptsächlich von der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung des Wohngebietes in der Klosterstraße, dem Autohaus sowie dem südlich angrenzenden Kindergarten bestimmt. Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit überwiegend als Wiese dar.

*Kirchliche
Belange*

Kirchliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen, im Rahmen der Angebotsplanung sind jedoch kirchliche Nutzungen grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet möglich.

Belange des

Umweltschutzes Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

Artenschutz Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt (siehe Anhang 1 Umweltbericht). Demnach stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand Belange des europäischen Artenschutzes nicht entgegen.

Flora/Fauna Das Plangebiet wird derzeit als Wiese genutzt. Diese Flächen werden randlich durch Gehölzstrukturen eingefasst. Die Wiese ist aufgrund seiner Artenausstattung als FFH-Lebenrautyp LRT 6510 „Flachland-Mähwiese“ zu bewerten. Da diese Flächen im Landschaftsraum noch relativ stark vertreten sind, ist eine Inanspruchnahme als nicht erheblich einzustufen (vgl. Umweltbericht).

Eingriff/Ausgleich Im Zuge der Planung wurde die naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz durchgeführt. Diese Bilanzierung bewertet nach vorgegebenen Bewertungsmerkmalen die Bestandsstrukturen unter Einbeziehung der faunistischen / floristischen Ausprägung und der sonstigen abiotischen und anthropogenen Faktoren.

Schutzgebiete Schutzgebiete oder Biotop sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Boden/Wasser Durch die Versiegelung der Fläche gehen Bodenfunktionen verloren, deren Verlust innerhalb des Plangebiets nicht kompensiert werden kann. Der Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen wird in der Abwägung Vorrang eingeräumt.

*Klima/Luft-
hygiene*

Durch die Versiegelung der Fläche wird in lokalklimatisch wirksame Flächen eingegriffen, die jedoch keinen direkten Siedlungsbezug haben. Solche Flächen befinden sich östlich der Bettinger Straße im Bereich der Primsaue, die auch als Kaltluftbahn eingestuft wird, und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Belange gem. § 1 Abs. 6

Nr. 8 a)-f) Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist nicht das primäre Ziel des Bebauungsplanes, dennoch werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes einige Arbeitsplätze neu hinzu kommen, was aus wirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten ist. Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind von vorliegender Planung nicht betroffen.

Es wird z.T. auf bereits bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen zurückgegriffen. Das Regenwasser wird im Trennsystem in die Prims geleitet.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

*Freizeit/Nah-
erholung*

Mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da die Fläche im Bestand bereits nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

Verkehr

Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet über zwei angrenzende Straßen (Bettinger Straße und Klosterstraße) verkehrlich bereits erschlossen ist. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Verteidigung

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*Hochwasser-
schutz*

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*Belange der
Flüchtlinge*

Belange der Flüchtlinge werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.