

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes AH.01.08 „Im Bäckgarten – Krummacker“. Für die Bebauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes.

Weitergehende Informationen erhalten Sie beim Bau- und Planungsdezernat der Stadt Blieskastel, Rathaus II unter der Tel.Nr. 06842 926-1204 sowie auf der Internetseite der Stadt Blieskastel unter „www.blieskastel.de/stadt/informationen/amtliche-bekanntmachungen“ unter der Rubrik „Verkauf eines Baugrundstücks im Stadtteil Altheim“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind an der angegebenen Stelle ebenfalls einsehbar.

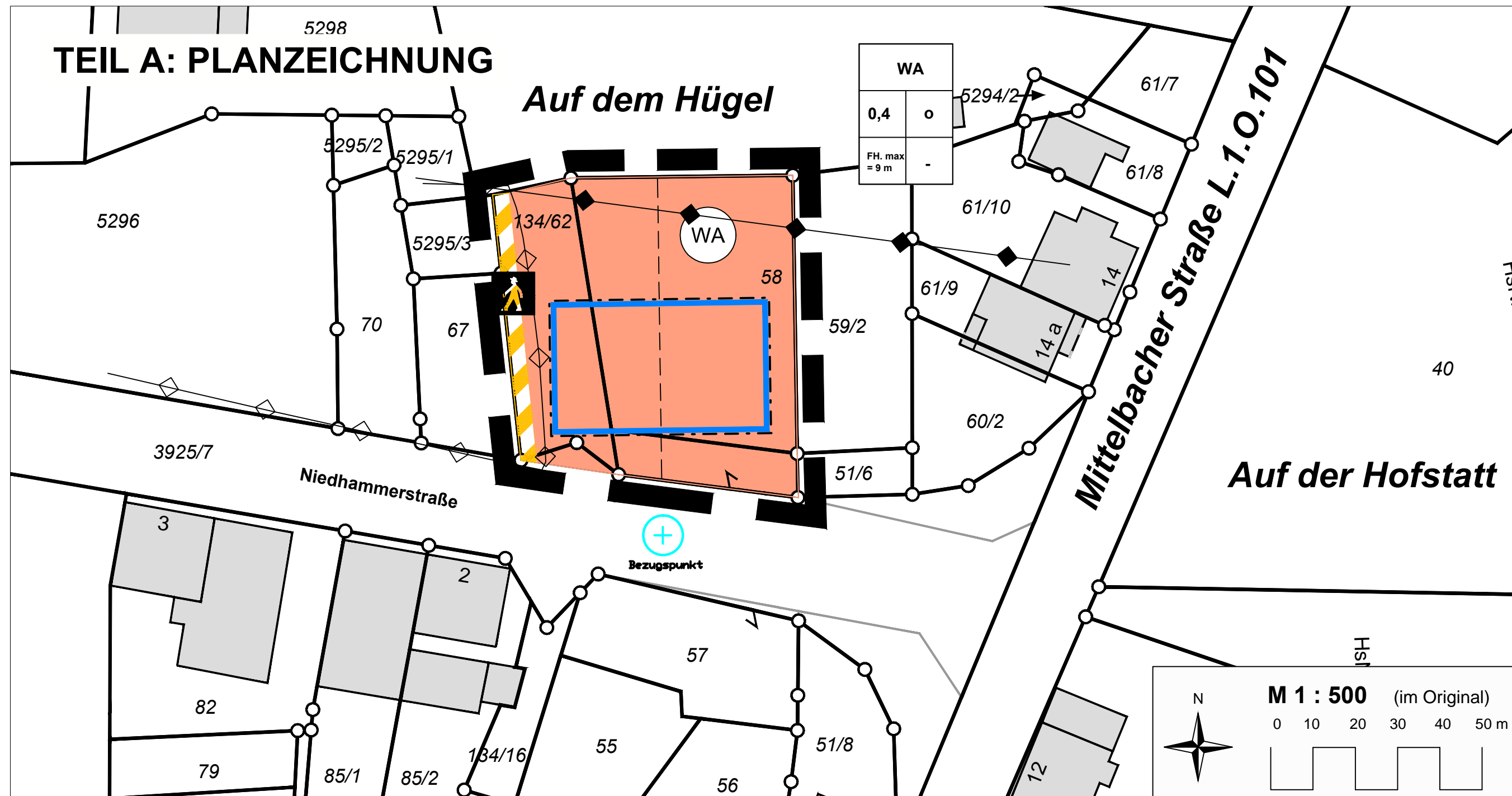
Die Grundstücke sind innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab dem Tage der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages, mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Die Stadt Blieskastel bittet etwaige Interessenten, ihr schriftliches Angebot bis spätestens zum 15. April 2026 **in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Angebot für Grundstück „Niedhammerstraße“ in 66440 Blieskastel, Stadtteil Altheim“** bei der Stadt Blieskastel, Bau- und Planungsdezernat, Rathaus II, Zweibrücker Straße 1, 66440 Blieskastel einzureichen.

Maßgebend ist der Eingangsstempel der Verwaltung.

Bernd Hertzler
Bürgermeister

STADT BLIESKASTEL - BEBAUUNGSPLAN AH.01.08 „Im Bär Garten und Krummäcker“



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA (Allgemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

1	1 Gebietsart
2	2 Grundflächenzahl
3	3 Bauweise
4	4 Höhe baulicher Anlagen
-	

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Verkehrsfläche Fußweg

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Bezugspunkt für die max. Firsthöhe

geplante Grundstücksgrenze

Starkstromfreileitung (nachrichtlich, nicht eingemessen)

Starkstromkabelleitung (nachrichtlich, nicht eingemessen)

HINWEISE

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurück zugreifen. Es ist ist darauf zu achten, dass die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau verboten ist. Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Bei den weiteren Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Das Kataster für Alllasten und alllastverdächtige Flächen weist für den Planbereich derzeit keine Einträge auf. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Alllasten oder alllastverdächtige Flächen bekannt, 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 Bodenschutzbehörde zu informieren.

Nach Auswertung der Unterlagen sind im Planungsbereich aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2013 Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/ Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG hingewiesen.

Die Pfalzwerke Netz AG weist zum Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen auf Folgendes hin: Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische 0,4-kV Stromver-sorgungseinrichtungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. d. Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.06.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.11.2017 (BGBl. I S. 3465)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), i.d.F. d. Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. d. Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.d.F. d. Bek. vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2745)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.12.2004 (Amtsbl. S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2016 (Amtsbl. S. 714)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. d. Bek. vom 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsbl. S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. vom 30.10.2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) i.d.F. vom 27.06.1997 (Amtsbl. vom 01.08.1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen
- nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Es wird eine GRZ von 0,4 festgelegt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Die festgesetzte Firsthöhe ist zu ermitteln ab dem Niveau der Niedhammerstraße in Höhe des im Plan angegebenen Bezugspunktes.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 14 BauNVO dürfen ausnahmsweise von der Höhenfestsetzung abweichen.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA sind Nebenanlagen gem. § 14 BauGB in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Einfriedung im Vorgartenbereich: Im Vorgarten sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, offenen Holzzaunen oder Drahtzaunen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und herzustellen. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten.

Gestaltung des Vorgartenbereichs: Der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig soweit sie als notwendige Geh- und Fahrlflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

8. Versickerung gem. § 49a SWG

Es wird eine Versickerung durch Zisternen (mind. 3.000 Liter) festgesetzt.

II FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Zulässig sind innerhalb des Baugebietes ausschließlich geneigte Dächer, wie z.B. Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer.

Bei Garagen und Carports sind daneben auch Flachdächer zulässig.

III FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Altheim des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Medelsheim, Gersheim mit Verordnung vom 11.03.2002.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Blieskastel hat am 24.05.2018 die 8. Änderung des Bebauungsplanes AH.01.01 "Im Bär Garten - Krummäcker" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 08.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Blieskastel am 20.09.2018 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 31.10.2018 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am ~~10.09.2021~~ ^{29.09.2021} die 8. Änderung des Bebauungsplanes AH.01.08 "Im Bär Garten - Krummäcker" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Blieskastel, den ~~30.09.2021~~ ^{29.09.2021}

Der Bürgermeister
Bernd Hertzler

Bekanntmachung:

Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ~~29.09.2021~~ ^{29.09.2021} ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan AH.01.08 "Im Bär Garten - Krummäcker" rechtskräftig.

Blieskastel, den ~~30.09.2021~~ ^{29.09.2021}

Der Bürgermeister
Bernd Hertzler



Stadt Blieskastel
Stadtteil Altheim

Bebauungsplan AH.01.08 "Im Bär Garten und Krummäcker", 8. Änderung

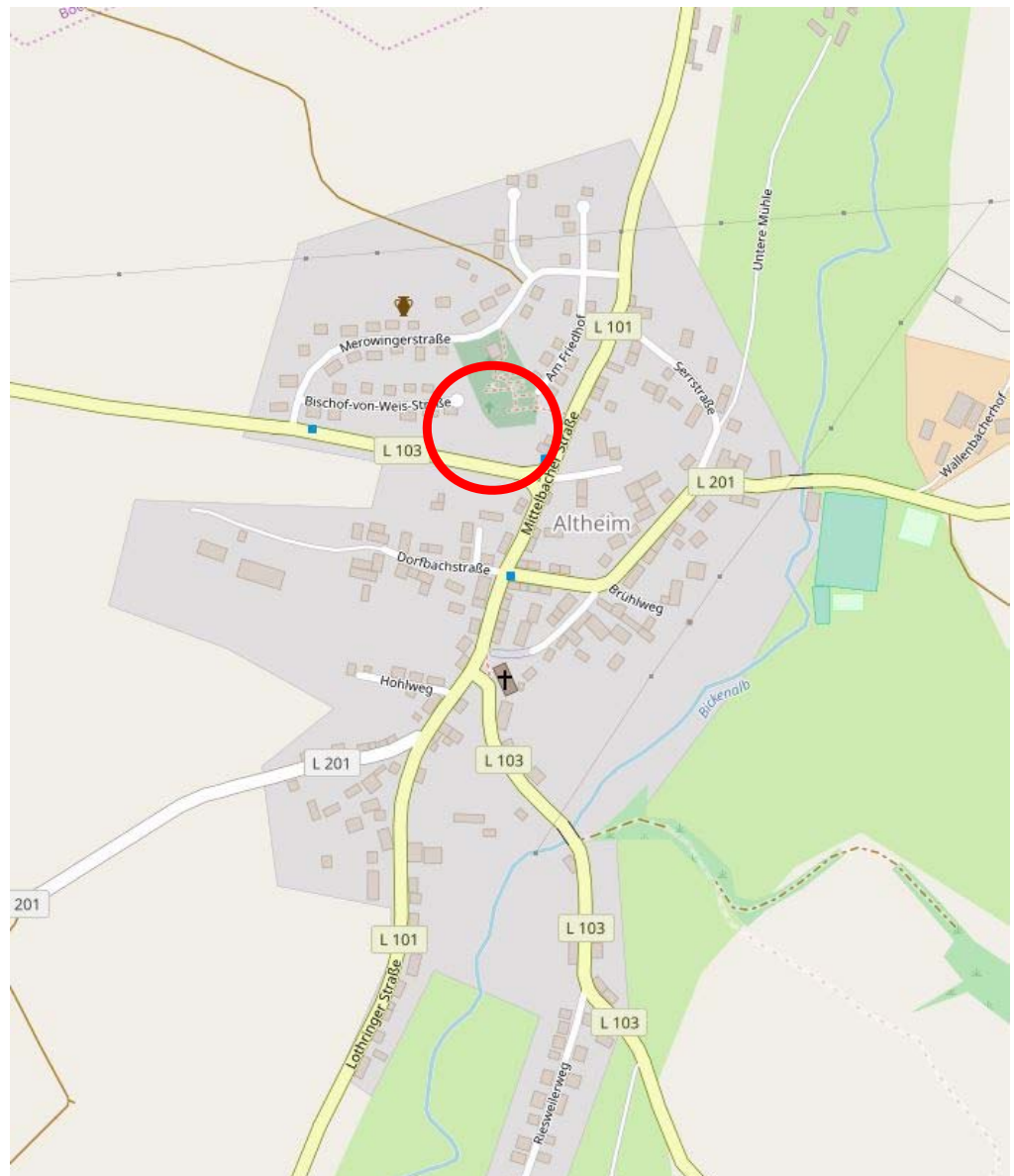
Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Blieskastel
Völklingen, im September 2018



BEBAUUNGSPLAN AH.01.08 „IM BÄRGARTEN UND KRUMMÄCKER“ TEIL C: BEGRÜNDUNG



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Blieskastel
Völklingen, im September 2018

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTANDSSITUATION.....	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4	PLANUNGSERFORDERNIS UND GEPLANTE ENTWICKLUNG.....	6
5	GEPLANTE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	7
6	PLANUNGALTERNATIVEN	10
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG.....	11
	ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)	14

1 VORBEMERKUNGEN

Aufstellung

In seiner Sitzung am 24.05.2018 hat der Rat der Stadt Blieskastel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans AH.01.08 „Im Bärgarten und Krummäckler“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht gefasst. Damit erfolgt die 8. Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans AH.01.00 „Im Bärgarten und Krummäckler“. Die agstaUMWELT - Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen - wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 08.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Blieskastel am 20.09.2018 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am __.__.2021 die 9. Änderung des Bebauungsplanes AH.01.08 „Im Bärgarten und Krummäckler“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Begründung (Teil C) als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Planungserfordernis

Im Stadtteil Blieskastel-Altheim befindet sich im Bereich der Einmündung Niedhammerstraße/ Mittelbacher Straße die ungenutzte Erweiterungsfläche des Friedhofs Altheim. Die Fläche wird nicht mehr zur Erweiterung des Friedhofs benötigt. Stattdessen soll für die gut erschlossenen Flächen Baurecht für den Bau von 2 Wohngrundstücken sowie die Festsetzung einer Fußwegeverbindung zum Friedhof geschaffen werden. Dazu muss der rechtskräftige Bebauungsplan von 1971 geändert werden.

Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.
- Durch die Änderungen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bewirkt.

- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungen, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die im Zuge des Verfahrens durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist als Anhang beigelegt.

2 BESTANDSSITUATION

<i>Lage im Raum</i>	Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Niedhammerstraße (L 103) /Mittelbacher Straße (L 101) im Ortskern des Stadtteils Altheim südlich des Friedhofs Altheim.
<i>Geltungsbereich</i>	Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 134/62, 58 und Teilstücke der Parzellen 57 und 3925/7, der Gemarkung Altheim, Flur 1. Die Fläche des Plangebiets beträgt etwa 1.210 qm. Die Fläche wird im Norden durch den angrenzenden Friedhof begrenzt. Im Osten schließt sich ein Wohngebäude an. Im Süden bildet die Niedhammerstraße die Grenze des Geltungsbereiches und im Westen reicht der Geltungsbereich ebenfalls bis zum nächsten Wohngrundstück.
<i>Bestandsbeschreibung</i>	<p>Im Geltungsbereich befindet sich die unversiegelte Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofes Altheim, die derzeit vor allem als Obstgarten genutzt wird. Neben älteren Obstbäumen finden sich auch jüngere Bäume, sodass der Bereich insgesamt verhältnismäßig gut gepflegt ist. Westlich von dieser Nutzfläche befindet sich eine bestehende überregionale Fußwegeverbindung des Jakobsweges, die als solche allerdings nicht befestigt oder gekennzeichnet ist.</p> <p>Die Flächen sind durch eine Hanglage geprägt. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab. Aber auch von Ost nach West besteht ein geringerer Höhenunterschied.</p>
<i>Städtebauliche Situation</i>	Die Umgebung des Plangebietes weist auf drei Seiten kleinteilige Wohnbebauung auf. Im Norden befinden sich die Flächen des Friedhofes Altheim.
<i>Erreichbarkeit</i>	<p>Das Gebiet ist durch die Niedhammerstraße in Richtung Nordwest nach Blieskastel sowie durch die Mittelbacher Straße in Richtung Nordost nach Zweibrücken angebunden und somit für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen</p> <p>Der Standort ist fußläufig vom Ortskern Altheims zu erreichen, da er sich in der Ortsmitte befindet.</p>
<i>Naturraum</i>	Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Zweibrücker Westrich“ (Nr. 2.06.02.08). Dieses ist Teil des Lothringisch-Saarländischen Muschelkalkgebietes im Lothringer Stufenland.

<i>Boden</i>	Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Siedlungsbereich. Die Böden sind bedingt für eine Versickerung geeignet. Das natürliche Ertragspotenzial ist als hoch eingestuft.
<i>Schutzgebiete</i>	<p>Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Altheim des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Medelsheim, Gersheim mit Verordnung vom 11.03.2002. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Biosphären-Reservat Bliesgau, jedoch außerhalb von Kern- und Pflegezonen, sodass hieraus keine Einschränkungen für die geplante Nutzung hervorgehen.</p>
<i>ABSP</i>	Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs.
<i>LAPRO</i>	Das Landschaftsprogramm (LAPRO) stellt angrenzend an das Plangebiet ein Kaltluftentstehungsgebiet mit entsprechender Kaltluftentstehungsbahn entlang der Blies dar. Diese klimatisch bedeutsamen Flächen sind weitestgehend von der Bebauung frei zu halten, werden aber von der Planung nicht berührt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

<i>LEP Umwelt</i>	<p>Der Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ aus. Außerdem liegt die Fläche in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz.</p> <p>Ziffer (56) des LEP Umwelt gibt vor, dass bei Bau- und Infrastrukturmaßnahmen in Vorranggebieten des Grundwasserschutzes „durch Auflagen sicherzustellen (ist), dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“ Durch die entsprechenden Festsetzungen kann ein Konflikt zwischen der vorliegenden Planung und den Schutzziele des Vorranggebiets für Grundwasserschutz ausgeschlossen werden.</p>
<i>LEP Siedlung</i>	<p>Blieskastel ist im Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingeordnet.</p> <p>Das Vorhaben, das mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden ist, berühren die im LEP Siedlung formulierten Ziele und Grundsätze nicht. Es werden zwar zwei neue Wohnbauflächen geschaffen, diese werden aber mittels städtebaulichem Vertrag bzw. Kaufvertrag mit einem Baugebot belegt. Dadurch werden langfristige Baulücken verhindert. Die Stadt Blieskastel erhofft sich durch</p>

Initiierung von Grundstücksmarktbewegungen die Baulandmobilisierung zu unterstützen, damit mittelfristig weitere private Baulücken der Vermarktung zugeführt werden.

FNP

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Baulücke im Siedlungszusammenhang. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Blieskastel stellt den westlichen Teil des Plangebiets als zugehörig zum angrenzenden Wohngebiet dar. Der überwiegende Teil der Flächen gehört zu den als dargestellten Erweiterungsflächen des Friedhofs. Ein geringer Teil der östlichen Flächen ist als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als Wohn- oder Dorfgebietsflächen dargestellt. Der FNP ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Zuge der Aufstellung an die Planung anzupassen.



Abb.: Darstellungen des wirksamen FNP und grobe Abgrenzung des Geltungsbereiches der Teiländerung

4 PLANUNGSERFORDERNIS UND GEPLANTE ENTWICKLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan AH.01.00 „Im Bär Garten und Krummacker“ aus dem Jahr 1971 setzt für den Bereich, der von der geplanten Änderung betroffen ist, eine Grünfläche als Erweiterungsfläche für den Friedhof fest. Zudem ist in dem von der Änderung betroffenen Bereich eine Straßenverkehrsfläche inklusive Schutzflächen festgesetzt. Diese wurde jedoch nicht realisiert und überplant heute den Bereich der überregional-bedeutsamen Fußwegeverbindung des Jakobsweges. Ziel der geplanten Änderung ist es, diese dauerhaft als Fußwegeverbindung zu sichern und auf den ehemals für die Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen zwei Bauflächen für den Wohnungsbau zu schaffen.

Die vorgesehenen Änderungen widersprechen grundsätzlich den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht. Dieser wurde aufgestellt, um die Baulanderschließung „Am Friedhof“ weiterzuführen. Im Zuge der Aufstellung wurden drei aufeinander folgende Bauabschnitte vorgesehen. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind weitestgehend von diesen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen umgeben. Bei der Planung wurde die Erweiterung des Friedhofes berücksichtigt. Nachdem diese hinfällig ist, sollen die

Flächen ebenfalls als Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig wird die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Verbindung westlich des von der Änderung betroffenen Bereiches bestätigt. Auch hier ist die damalige Planung einer weiteren Straße hinfällig. Der bestehende Fußweg, der zur Anbindung des Friedhofes und als überregionaler Wanderweg dient, soll jedoch langfristig gesichert werden.

Im von der Änderung betroffenen Bereich sollen deswegen ein Allgemeines Wohngebiet und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt werden.

5 GEPLANTE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan soll in erster Linie auf die Nachfrage nach Bauplätzen in Blieskastel reagieren und bereits erschlossene, gut geeignete und verfügbare Flächen im Innenbereich für die Wohnbebauung zu Verfügung stellen.

Es wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

*Art der baulichen
Nutzung*

Folgende Gebietsarten werden festgesetzt:

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem WA allgemein zulässig:

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

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass,

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen
- nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt sind, unzulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung an dieser Stelle im Stadtgebiet. Tankstellen und Gartenbaubetriebe und die von ihnen möglicherweise ausgehenden Lärm- und Geruchsbelästigungen stehen der Entwicklung der Wohnnutzung auf den von der Änderung betroffenen Flächen sowie in den angrenzenden Wohngebieten entgegen. Tankstellen führen zudem durch ein ständiges An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen zu Belästigungen der Nachbarschaft und würden die Wohnnutzung zusätzlich zu den bisherigen Nutzungen beeinträchtigen.

*Maß der baulichen
Nutzung*

In Anlehnung an § 17 BauNVO wird im WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt, um insbesondere dem Ortsbild im Ortskern von Altheim zu entsprechen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9 m beschränkt.

Die festgesetzte Firsthöhe ist zu ermitteln ab dem bestehenden Geländeniveau der Niedhammerstraße in Höhe des im Plan angegebenen Bezugspunktes.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 14 BauNVO dürfen ausnahmsweise von der Höhenfestsetzung abweichen.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt, die sich am Bestand und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die umliegenden Wohnbauflächen orientiert.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bisher weitestgehend unversiegelt. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt soll eine geringe Versiegelung im WA möglichst erhalten bleiben. Gleichzeitig ist aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, vor allem in den rückwärtigen, der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereichen, nicht erwünscht.

Im WA sind Nebenanlagen gem. § 14 BauGB in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig, da die Flächen möglichst in dem weitestgehend unversiegelten Zustand verbleiben sollen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt. Der Weg dient als fußläufige Zuwegung zum Friedhof und als überregionale Verbindung des Jakobsweges.

Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Einfriedung im Vorgartenbereich: Im Vorgarten sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, offenen Holzzäunen oder Drahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und herzustellen. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten. Diese Festsetzung dient der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von städteklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen.

Gestaltung des Vorgartenbereichs: Der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Dies soll dem Ziel folgen, die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BnatSchG zu beantragen.

Versickerung gem. § 49a SWG

Es wird eine Versickerung durch Zisternen (mind. 3.000 Liter) festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Baugebietes sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO ausschließlich geneigte Dächer, wie z.B. Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

Bei Garagen und Carports sind daneben auch Flachdächer zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Siehe Planzeichnung

Nachrichtliche Übernahmen

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Altheim des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Medelsheim, Gersheim mit Verodnung vom 11.03.2002.

Hinweise

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurückzugreifen. Es ist darauf zu achten, dass die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau verboten ist. Im Rahmen der späteren Umsetzung der

Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.

Bei den weiteren Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für den Planbereich derzeit keine Einträge auf. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, 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 Bodenschutzbehörde zu informieren.

Nach Auswertung der Unterlagen sind im Planungsgebiet aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2013 Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG hingewiesen.

Die Pfalzwerke Netz AG weist zum Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen auf Folgendes hin: Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische 0,4-kV Stromversorgungseinrichtungen. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

6 PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten Ziel der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Schaffung von zwei Baugrundstücken im Innenbereich des Ortskerns von Altheim. Die Flächen sind bereits gut erschlossen und eignen sich für eine Nachverdichtung, da sie bereits von drei Seiten mit einer Wohnbebauung umgeben sind. Die vierte Seite in Richtung Norden ist durch den Friedhof belegt. Die Flächen wurden nicht in der vorgesehenen Weise als Erweiterung für den Friedhof genutzt und sind

dafür künftig nicht mehr erforderlich. Die Planungen sehen eine sinnvolle Nachnutzung der Flächen vor.

Die Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass sich die Flächen in hohem Maße für eine Nachverdichtung im Bestand eignen. Im Gegensatz zur Ausweisung von Flächen im Außenbereich wird so der Neuverbrauch von Flächen eingedämmt. Außerdem kann auf die bestehenden Infrastrukturen zurückgegriffen und diese besser ausgenutzt werden. Es müssen keine neuen Infrastrukturen geschaffen werden. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist der Neunutzung von Außenbereichs-Flächen vorzuziehen.

0-Variante

Die 0-Variante bedeutet in diesem Fall, dass der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert wird und die Festsetzungen weiter gelten. In diesem Fall werden die Flächen, wie bereits bisher, als Obstgarten, weiter genutzt. Für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geplante Erweiterung des Friedhofs besteht derzeit und auch zukünftig kein Bedarf.

Gegebenenfalls müssen an anderer Stelle im Gemeindegebiet neue Wohnbauflächen im Außenbereich ausgewiesen werden, wenn der Bedarf nicht im Innenbereich und im Bestand gedeckt werden kann.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

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.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bei der geplanten Änderung handelt es sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, welches keine Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den umliegenden Bereichen hat.

Verkehr

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und durch die L 101 und die L 103 gut erreichbar. Durch die geringfügige Erhöhung der Wohneinheiten sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Für die Fußgänger wird die bestehende Wegeverbindung von der Niederhammerstraße in Richtung Friedhof im Westen des Geltungsbereiches baurechtlich gesichert.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden soziale oder kulturelle Nutzungen möglich sein. Daraus ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Durch den Bebauungsplan wird eine Wegeverbindung gesichert, die als überregionaler Wanderweg für die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung steht.

Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche

Der Vorhabensstandort befindet sich in der Ortsmitte von Altheim in einem bereits bebauten Zusammenhang. Es werden keine neuen Flächen, sondern bereits überplante Flächen in Anspruch genommen. Mit der Ausweisung von innerörtlichen Wohnbauflächen in geringem Ausmaß wird direkt zur Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern von Altheim beigetragen.

<i>Denkmalschutz</i>	Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten, gleiches gilt für Kulturgüter. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	Da der Vorhabensstandort an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist, ist das Orts- und Landschaftsbild bereits durch diese baulichen Strukturen geprägt. Die angrenzende kleinteilige Wohnbebauung wird entsprechend aufgenommen und durch die Textlichen Festsetzungen gesichert. Insofern wird das Ortsbild bewahrt. Durch die Nutzung von innerörtlichen Flächen wird dem weiteren Verbrauch von Landschaft und der Zersiedlung vorgebeugt.
<i>Land- und Forstwirtschaft</i>	Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.
<i>Natur und Umwelt</i>	<p>Durch den Bau von zwei Wohnhäusern und ggf. Nebengebäuden kommt es in geringem Ausmaß zu einer Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für eine Wohnentwicklung gut geeignete Flächen im Innenbereich einer sinnvollen Nachnutzung zuführen soll. Mit dem Vorhaben ist die Stärkung des Ortszentrums von Altheim als Wohnstandort verbunden. Gleichzeitig wird die potenzielle Neuversiegelung im Außenbereich reduziert.</p> <p>Die Realisierung des Vorhabens auf dem Standort an der Niedhammerstraße ist der Entwicklung im Außenbereich und auf bisher ungenutzten Flächen vorzuziehen, sodass geringfügige Auswirkungen auf Natur und Umwelt in Kauf genommen werden können.</p>
<i>Wasser, Klima und Luft</i>	<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, allerdings befindet sich das Gebiet in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Dieses wird durch das festgesetzte Wasserschutzgebiet Altheim mit der Schutzzone 3 konkretisiert. Durch nachrichtliche Übernahme in den Textlichen Festsetzungen ist gesichert, dass es durch Baumaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung kommt.</p> <p>Das Vorhaben liegt nicht in für das Klima oder die Lufthygiene relevanten Bereichen. Durch die umliegende Bebauung und Nutzung werden das Klima und die Luft im Geltungsbereich bereits beeinflusst. Diese Auswirkungen werden sich durch die geplante Änderung nicht erhöhen. Altheim weist insgesamt eine geringe Versiegelung auf und befindet sich im ländlichen Raum, sodass in räumlicher Nähe ausreichend große Freiflächen vorhanden sind, die der Lufthygiene und der Klimaregulierung dienen.</p>
<i>Boden und Versiegelung</i>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird es zu einer geringen Versiegelung der bisher unversiegelten Flächen kommen. Durch die Festsetzung von Bauflächennutzungen, der max. zulässigen GRZ und grünordnerischen Festsetzungen wird versucht, die Auswirkungen auf den Boden möglichst gering zu halten.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Boden und die bisher unversiegelten Flächen werden in Kauf genommen, da sie durch die anliegende Bebauung sowie die derzeitige Nutzung als Obstgarten bereits anthropogen geprägt sind. Die Nachnutzung dieser Flächen im Innenbereich ist der Ausweisung von Bauflächen im naturnahen Außenbereich vorzuziehen.</p>

*Biotop und Artenschutz/
Biologische Vielfalt*

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Flächen bereits anthropogen überprägt. Sie werden derzeit als Obstgarten genutzt und weisen entsprechend kaum noch naturnahe Vegetation auf. Die vorhandene Vegetation ist entsprechend als ökologisch geringwertig einzuschätzen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH Richtlinie kann für den Standort ausgeschlossen werden. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anhang 1) hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Die vorhandene Fauna wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen und Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen

Die geplante Änderung hat keine Auswirkungen auf diese Belange.

Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Nachnutzung handelt, ist das Gebiet bereits an die bestehende Ver- und Entsorgung angeschlossen. Eine Überprüfung der Kapazitäten erfolgt ggf. im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Fazit

Weitere Belange sind nicht betroffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der an einem bestehenden Wohnstandort, bisher untergenutzte Flächen im Innenbereich für den Neubau von Wohngebäuden in Wert gesetzt werden sollen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind solchen im Außenbereich vorzuziehen. Aus diesem Grund können geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt (z.B. Boden, Flora, Fauna und Klima) in Kauf genommen werden. Diese gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig.

Durch die Änderung soll der Bau von zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Auswirkungen, die von diesem Vorhaben zu erwarten sind, sind insgesamt als gering zu bewerten. Diese Auswirkungen können in Kauf genommen werden, da es sich um eine Weiterentwicklung im Bestand handelt, bei der keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

ANHANG 1: ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)

rechtliche Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung 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 Bebauungsplanverfahren bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP) und allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten.

Prüfung

Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Tabelle: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Käfer</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Libellen</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Schmetterlinge</i>	<i>Keine erheblichen negativen Auswirkungen</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich</i> <i>Im Umfeld des Plangebietes sind Nachweise des Großen Feuerfalters bekannt</i>
<i>Amphibien</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Reptilien</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>
<i>weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Haselmaus, Biber oder Wildkatze im Eingriffsbereich</i>
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	<i>Keine Betroffenheit</i>	<i>Keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld</i>

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	<i>Keine erheblichen negativen Auswirkungen</i>	<i>Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können.</i>

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Umfeld des Plangebietes bzw. im übergeordneten Planungsraum bekannt. Diese sind jedoch von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet selbst bietet insbesondere für die Avifauna potentielle Habitatstrukturen in Form von teilweise alten Obstbäumen. Aufgrund der geringen Größe, der innerörtlichen Lage und der aktuell genutzten Obstbäume ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten als unwahrscheinlich anzusehen. Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes werden weiterhin Lebensräume in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes zur Verfügung stehen.

Tagfalter

Für das Plangebiet existieren keine Nachweise planungsrelevanter Arten. Im Rahmen der FFH-Meldungen 2013 wurden südlich von Altheim zwei Vorkommen des Großen Feuerfalters nachgewiesen. Eine Betroffenheit dieser Vorkommen kann jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Avifauna

Die Obstbäume innerhalb des Plangebietes bieten sowohl sonstigen europäischen Vogelarten, wie auch planungsrelevanten Arten potentielle Habitate. Aufgrund der geringen Größe, der innerörtlichen Lage und der aktuellen Nutzung ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten als unwahrscheinlich anzusehen. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand relevanter Arten sind nicht zu erwarten.

Allgemeines

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
Mögliche Höhlenbäume sollten vor Fällung auf Besatz kontrolliert werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig.

Literatur

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungsausschuss Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2018): Lepidoptera-Atlas 2017. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten. [Internet: <http://www.Delattinia.de/saar-lepi-online/index.htm>]