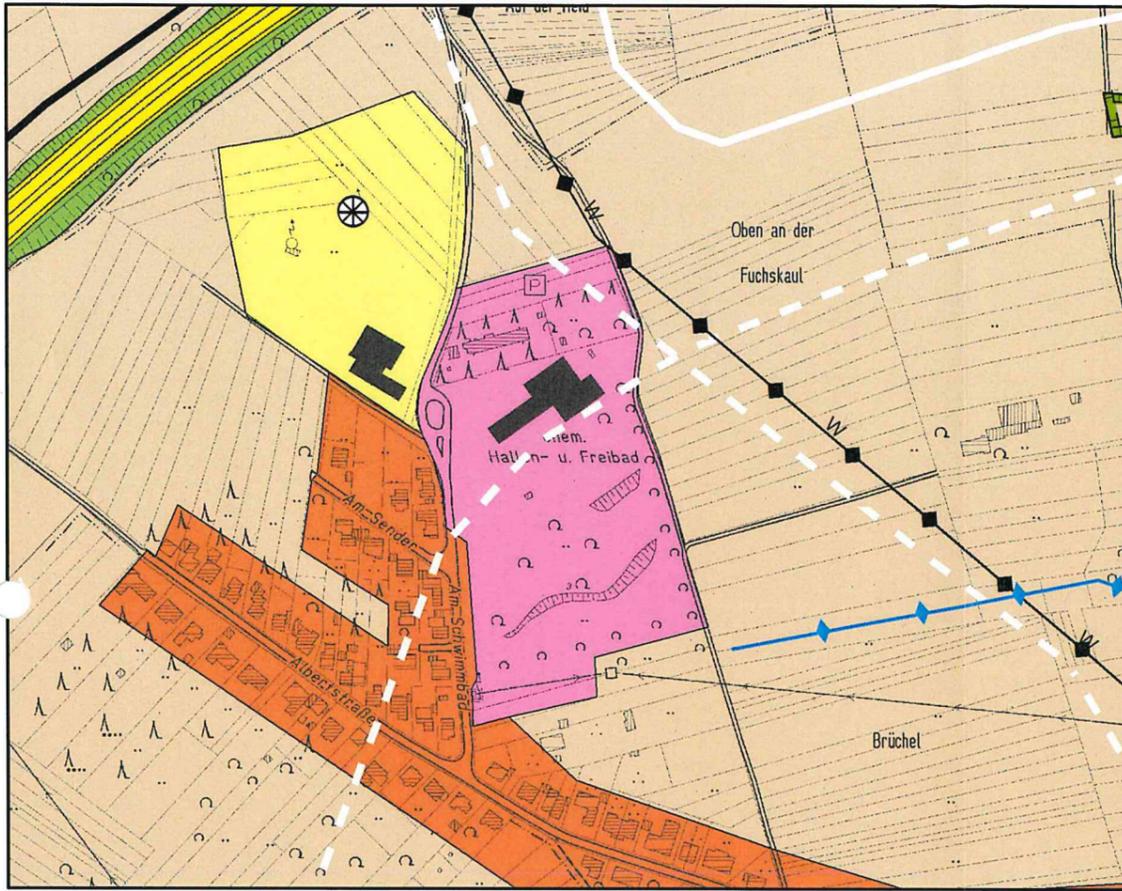
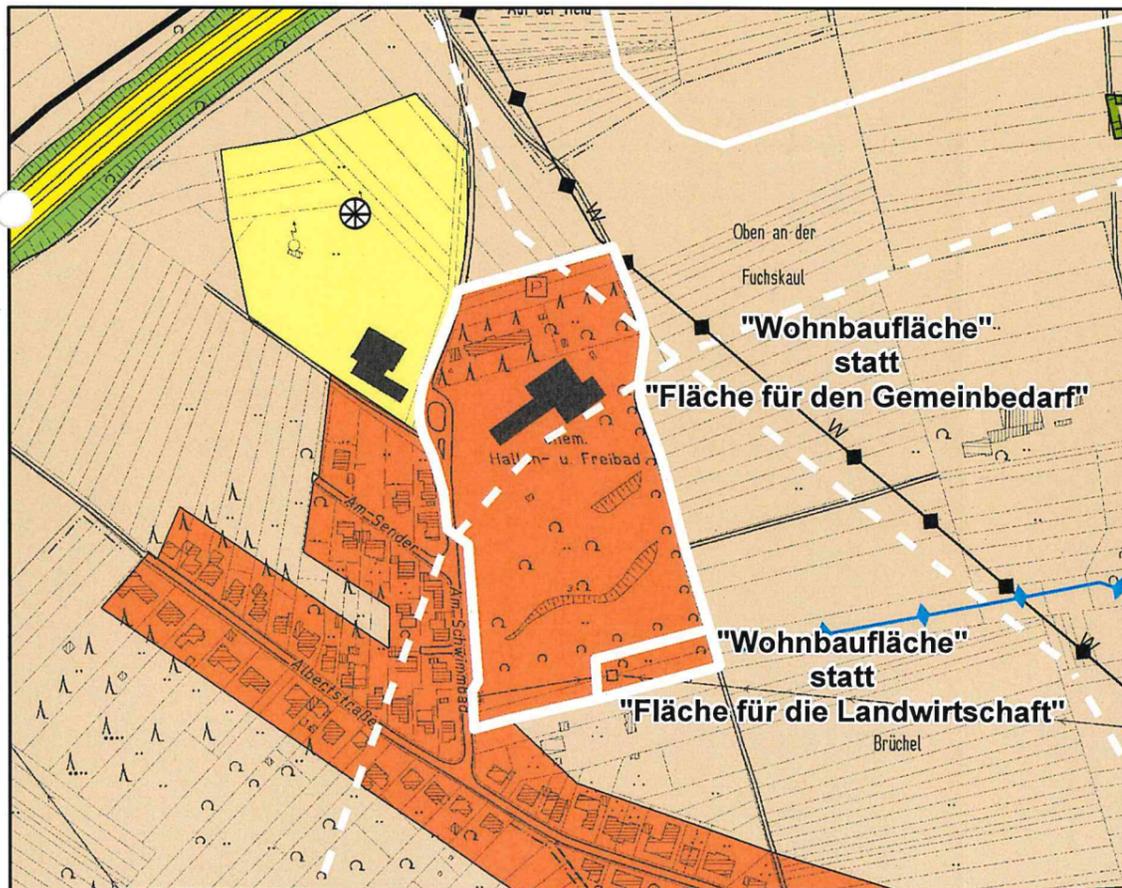


Bisherige Darstellung



geplante Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans
des Regionalverbandes Saarbrücken
im Bereich
"ehemaliges Schwimmbad"

Gemeinde Heusweiler

Zeichenerklärung

- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche über ehemaligem Bergbau



Maßstab: 1:5.000

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der Änderung/Ergänzung gelten u.a. folgende Gesetze:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verfahrensvermerke

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wurde am **22.06.2018** über den Antrag der Gemeinde Heusweiler zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "ehemaliges Schwimmbad" unterrichtet.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **19.10.2018** die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "ehemaliges Schwimmbad" beschlossen (§1 BauGB).

Der Beschluss zu dieser Änderung wurde am **12.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Bürger wurden von dieser Änderung im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ der Gemeinde Heusweiler durch Auslegung vom **02.07.2018** bis einschließlich **03.08.2018** frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 S. 3 Nr. 2 BauGB). Die Unterrichtung wurde am **27.06.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom **03.08.2018** bis **03.09.2018** zu äußern.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **19.10.2018** den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung lag mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom **21.01.2019** bis einschließlich **22.02.2019** öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **12.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.01.2019** um Stellungnahme in der angegebenen Frist vom **21.01.2019** bis **22.02.2019** gebeten (§4 Abs.2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am **10.05.2019** entschieden.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **10.05.2019** die Änderung des Flächennutzungsplans "ehemaliges Schwimmbad" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 24.05.2019
Der Regionalverbandsdirektor
Peter Gillo



BEARBEITUNG: Regionalverband Saarbrücken, Fachdienst 60:

C. Schra

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB vom Ministerium für Inneres und Sport genehmigt.

Ministerium für Inneres
Bau und Sport
Abteilung
Franz-Josef-Erdar-Str. 21
66119 Saarbrücken

Saarbrücken, den 27/06/19

Ministerium für Inneres und Sport
AZ.: OBB 11-1005-9/18 Be

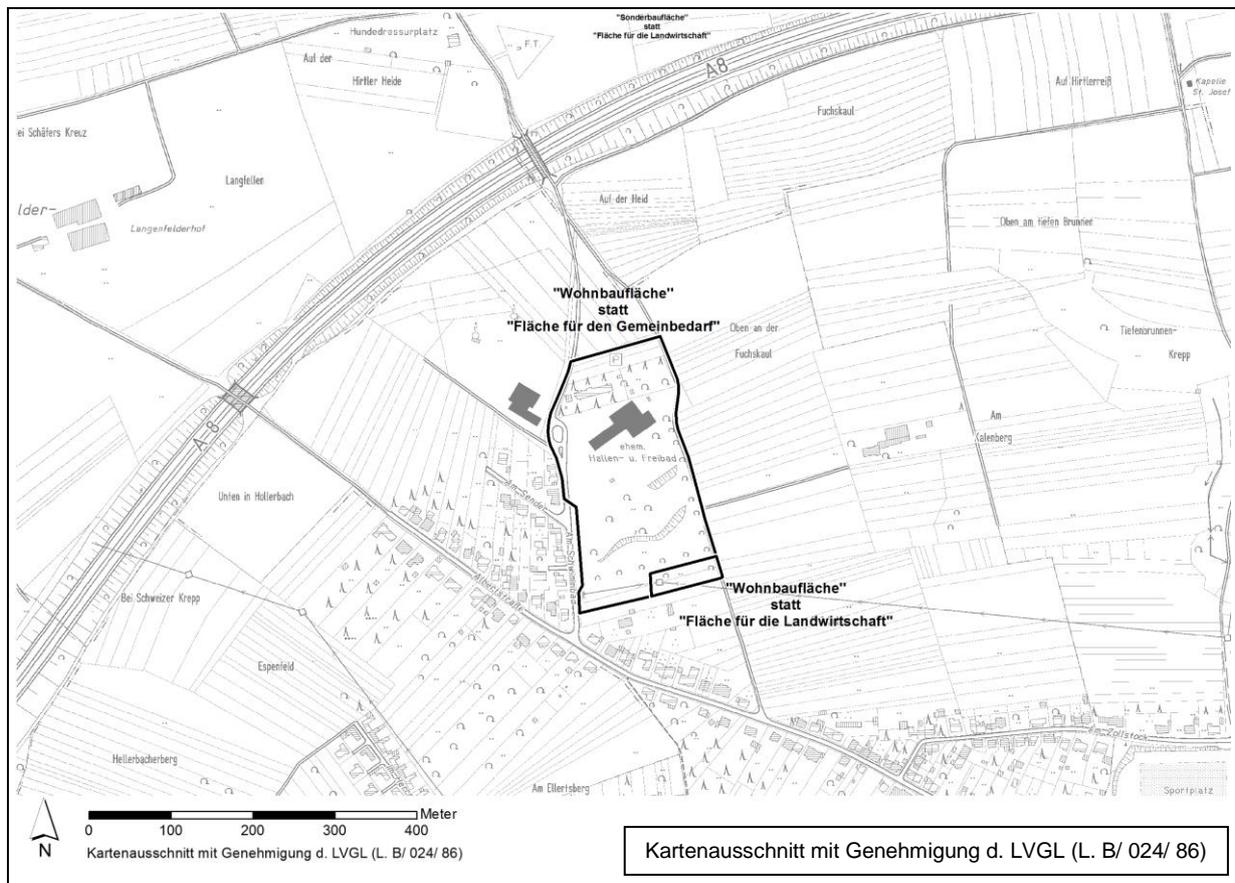
Die Genehmigung ist am 20.07.2019 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, wird die Änderung/Ergänzung "ehemaliges Schwimmbad" des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

Regionalverband Saarbrücken -Fachdienst 60 - Regionalentwicklung und Planung
Schlossplatz 1-15 66119 Saarbrücken
Dienststunden: Mo - Fr 8:30 - 12:00 sowie Mo - Mi 13:30 - 15:00 und Do 13:30 - 17:30
Telefon +49 681 506-6000 Telefax +49 681 506-6090
regionalentwicklung@rvsbr.de www.rvsbr.de

**Änderung des Flächennutzungsplans in Heusweiler – Ortsteil Heusweiler
„ehemaliges Schwimmbad“
„Wohnbaufläche“ statt „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie „Fläche für die
Landwirtschaft“**

**Begründung und Umweltbericht
zum Planbeschluss**

Stand: 10.05.2019



1. Anlass und Ziele der Planung

Mit Schreiben vom 12.03.2018 beantragt die Gemeinde Heusweiler die Änderung des Flächennutzungsplanes im oben dargestellten Bereich.

Auf dem Gelände des ehemaligen Hallen- und Freibades Heusweiler (seit 2007 geschlossen) soll als städtebauliches Ziel der Gemeinde Heusweiler als Träger der verbindlichen Bauleitplanung ein allgemeines Wohngebiet mit etwa 60 Grundstücken realisiert werden, in diesem Zuge das seit mittlerweile über 10 Jahren ungenutzte Areal einer neuen, dem bestehenden Siedlungskontext angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Der überwiegende Teil des Vorhabengebietes wird im Flächennutzungsplan derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt (4,5 ha), ein kleinerer, nicht zum ehemaligen Freibadareal gehöriger Teil im Südosten der Änderungsabsicht ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das gesamte Areal soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine öffentliche bzw. dem Gemeinbedarf dienende Nutzung ist nicht mehr vorgesehen. Daher ist für den gesamten Bereich zukünftig die Darstellung „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Dementsprechend hat der Rat der Gemeinde Heusweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ging der Beschluss einher, den Regionalverband Saarbrücken als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zu beauftragen.

2. Lage und Ist-Zustand des Plangebietes

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Heusweiler.

Westlich grenzt es an ein bestehendes Wohngebiet, nordwestlich an das Areal des ehemaligen SR-Mittelwellensenders. Östlich und nordöstlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden grenzt es an die Gärten der Bebauung der unweit verlaufenden Erschließungsstraße „Albertstraße“ an.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung vorgeprägt. Die Infrastrukturen des geschlossenen Hallen- und Freibades bestehen nach wie vor. Neben dem eigentlichen Hallenbad incl. Umkleidebereiche, Sauna und Bistro mit Außenterrasse sowie den Außenbecken sind dies im Wesentlichen die Parkflächen außerhalb des Schwimmbadbereiches sowie die den Liegebereich des Bades erschließenden Wege und Treppen. Gebäude und Außenbecken befinden sich nach 10 Jahren ohne Betrieb in sanierungsbedürftigem Zustand. Das weitere Areal weist einen hohen Baumbestand auf, die ehemaligen Rasenflächen haben sich mittlerweile zu Wiesenbrachen entwickelt.

Zwischen dem im Norden gelegenen Parkplatz und dem eigentlichen Schwimmbadareal erstreckt sich eine bereits zu Zeiten des Schwimmbadbetriebes bestandene Wohnbebauung. Diese ist nicht Bestandteil des parallel geführten B-Plan-Verfahrens. Da diese jedoch maßstabsbedingt im FNP bislang als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt wird, wird der Bereich im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens im Sinne der zutreffenden Zielaussage des FNP an dieser Stelle richtigerweise ebenfalls zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt, ohne dass hierdurch eine Nutzungsänderung geplant ist. Dadurch umfasst die tatsächlich durch das vorliegende Verfahren vorbereitete zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung lediglich etwa 4,2 ha.



3. Ziele der Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan "Siedlung" ist bei Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber der Landesplanungsbehörde ein Nachweis zu führen, ob ein örtlicher Wohnungsbedarf besteht, der über den mittels der vorhandenen Wohnbaulandreserven deckbaren Bedarf hinausgeht.

Im Ortsteil Heusweiler, dem zentralen Ort der Gemeinde, besteht gemäß LEP „Siedlung“ ein Bedarf von 2,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner und Jahr; Dies entspricht bei aktuell etwa 6.926 Einwohnern¹ und einem Planungshorizont von 10 Jahren 173 Wohneinheiten, bei einem Planungshorizont von 15 Jahren entsprechend 260 Wohneinheiten (vgl. nachfolgende Tabellen).

Aufgrund des Vorranges der Inanspruchnahme bereits erschlossener Bauflächen gegenüber der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind bestehende Baulücken (innerhalb von B-Pläne) sowie (FNP)-Reserveflächen auf den örtlichen Bedarf anzurechnen.

¹ Stand: 31.12.2017, Quelle: Meldeamt der Gemeinde Heusweiler

Im Ortsteil Heusweiler bestehen derzeit überschlägig² 82 Bauplätze in rechtskräftigen B-Plänen und Satzungen nach §34(4) BauGB sowie FNP-Reserveflächen im Umfang von insg. 1,2 Hektar, welche entsprechend den Vorgaben der Landesplanung (vgl. Z36 des LEP „Siedlung“) als ca. 30 Wohneinheiten zu bewerten sind. Aufgrund der Tatsache, dass die noch bestehenden Reserveflächen jeweils im FNP als „gemischte Bauflächen“ dargestellt sind und nach BauNVO als „Dorfgebiet“ zu bewerten sind³, ist jedoch unklar, ob diese Bereiche voll als Wohnbaupotenziale anzurechnen sind.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die entsprechende Wohnbaubedarfsrechnung mit den beiden Planungshorizonten 10 bzw. 15 Jahre:

Planungshorizont: 10 Jahre

	Einwohner	Bedarfs faktor	WE - Bedarf 2006-2015	Reserve FNP ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken rkr B-Pläne	WE in B-Plänen (1,3 WE pro BL)	WE Bedarf aktuell
Spalten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Berechnung	1/1000x2x10			6=4x5			9=3-6-8		
2017									
Heusweiler	6.926	2,5	173	1,2	25	30	82	106	37
Eiweiler	2.251	1,5	34	0	20	0	17	22	12
Nahbereich	9.198	1,5	138	0	20	0	174	226	-88
Heusweiler insg.	18.375		345	1,2		30	273		-40

Planungshorizont: 15 Jahre

	Einwohner	Bedarfs faktor	WE - Bedarf 2006-2015	Reserve FNP ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken rkr B-Pläne	WE in B-Plänen (1,3 WE pro BL)	WE Bedarf aktuell
Spalten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Berechnung	1/1000x2x15			6=4x5			9=3-6-8		
2017									
Heusweiler	6.926	2,5	260	1,2	25	30	82	106	123
Eiweiler	2.251	1,5	51	0	20	0	17	22	29
Nahbereich	9.198	1,5	207	0	20	0	174	226	-19
Heusweiler insg.	18.375		517	1,2		30	273		132

² Anm.: „überschlägig“, da mancherorts noch keine entsprechende Umlegung erfolgt ist und in den B-Plänen und Satzungen nach §34(4) BauGB keine eindeutige Bauweise oder max. Grundstücksbreiten vorgegeben werden.

³ Lage der beiden Flächen je: Ortslage von Bietschied; bestehende Erschließungsstraßen; baurechtlich jedoch nach §35 BauGB zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vorgaben zeigt sich, dass abzüglich der bestehenden Baulandreserven im Ortsteil Heusweiler ein Bedarf an 37 zusätzlichen Wohnungen in den kommenden 10 Jahren sowie an 123 Wohnungen in den kommenden 15 Jahren besteht.

Bei **Wohnbauflächenneuausweisungen** sind gem. LEP bezogen auf das Bruttowohnbauland (welches dem räumlichen Umfang der vorliegenden FNP-Änderung entspricht) in den zentralen Orten (hier: Grundzentrum) im sog. Ordnungsraum (für den Ort Heusweiler zutreffend) Mindestdichtewerte von 25 Wohneinheiten pro Hektar einzuhalten. Die durch das vorliegende Verfahren resultierende Darstellung / Inanspruchnahme von **Wohnbaufläche** im Umfang von etwa **4,2 Hektar** bereitet nach dieser Siedlungsdichte-Vorgabe somit die potenzielle Errichtung von **etwa 105 Wohnungen** (vorbehaltlich der in den daraus zu entwickelnden B-Plänen zulässigen Bauweise sowie deren tatsächlicher Ausschöpfung durch Projektentwickler oder Bauherren) vor.

Bei entsprechender Annahme eines Planungshorizontes von 15 Jahren erfüllt die vorliegende FNP-Änderungsabsicht folglich die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes „Siedlung“.

4. Gesamträumliche Planungskonzeption, Exkurs: Monitoring der Wohnbauentwicklung seit 2005

Die geplante Neuausweisung von 4,2 ha Bruttowohnbauland bzw. ca. 105 Wohnungen ist mit der gesamträumlichen Planungskonzeption des FNP vereinbar, da sie einerseits durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits vorgeprägten und teilerschlossenen Fläche und anstelle einer Entwicklung in den Außenbereich den Landschaftsverbrauch und weitere Zersiedlungstendenzen sowie dadurch entstehende bzw. ansonsten verbliebene Remanenz-Kosten für die kommunalen Haushalte mindert, andererseits zumindest mittelbar die weiterhin bestehende und in den vergangenen Jahren vorübergehend gestiegene Nachfrage nach Neubauplätzen in den zentralen Ort der Gemeinde Heusweiler und damit an bestehende Versorgungsbereiche sowie zentrale Verkehrsachsen innerhalb des Verdichtungsraumes lenkt.

Weiters ist das Vorhaben vor dem Hintergrund des planerischen Umgangs mit den bestehenden Flächenreserven im Laufe des vergangenen Jahrzehnts und damit den zukünftigen Entwicklungsperspektiven des Grundzentrums Heusweiler zu bewerten und zu begründen:

Denn im Zuge des fortschreitenden demographischen Wandels und dadurch einhergehend mittel- bis langfristig drohender Nachfragerückgänge am Immobilienmarkt bei gleichzeitig anzunehmenden Steigerungsraten zukünftig zu veräußernder Bestandsimmobilien hat sich die Gemeinde Heusweiler und der Regionalverband Saarbrücken als Träger der Bauleitplanung bereits vor über 10 Jahren – den Vorgaben der Landesplanung bzw. dem seinerzeit noch in Aufstellung befindlichen LEP Siedlung folgend – dazu entschieden, unverhältnismäßige Überhänge an Baulandpotenzialen in teilweise nicht integrierten Lagen im FNP zu reduzieren und im Gegenzug kleinteiligere Vorhaben in städtebaulich integrierteren Lagen zu entwickeln.

In diesem Zuge wurden seit 2006 im Ortsteil Heusweiler, dem zentralen Ort der Gemeinde mit „Jungs Wies“ (ca. 43 Baugrundstücke, tw. Mischgebiete) sowie „Illinger Strasse“ (ca. 41 Baugrundstücke) zwei größere Wohn- bzw. Mischgebiete realisiert, die durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Änderung der Darstellungen des FNP erforderlich machten (insg. 5,3 ha zusätzliche Bauflächen), daneben eine Siedungs-Arrondierung mit insg. 6 Baugrundstücken verfolgt („Berschweiler Straße“, insg. 0,6 ha).

Mittelbar parallel dazu wurden in diesem Zusammenhang im Gegenzug mit den FNP-Reserveflächen „Rittershofer Berg“ (incl. paralleler B-Plan-Aufhebung), „auf dem Mühlenberg“ sowie „Rotrötchen“ Baulandreserven von insg. etwa 14,3 ha im zentralen Ortsteil Heusweiler aufgegeben, im nicht achsengebundenen und nicht zentralen Ortsteil Holz mit den ehemaligen Reserveflächen „Obere Ochsenweide“ sowie „Untere Ochsenweide“ weitere 2,3 ha.

Dadurch wurden im Ergebnis allein im zentralen Ort der Gemeinde seit Ende 2005 im Flächennutzungsplan dargestellte und seit 1993 genehmigte Baulandpotenziale von insg. 8,4 ha (ca. 210 Wohnungen) aufgegeben. Mit Ausnahme der in Kap. 3 beschriebenen Reservefläche in Bietschied sind somit im FNP aktuell keinerlei Wohnbaulandreserven in der Gemeinde Heusweiler dargestellt.

Aufgegebene FNP-Reserveflächen in der Gemeinde Heusweiler

Name Änderung	AZ d. Genehmigung	Datum / Jahr	Bauflächen in ha
Wohngebiet Illinger Straße	C/2 – 1 – 45/08 Be	09.06.2008	-2,7
Untere Ochsenweide	C/2 – 2 – 89/07 Be	20.02.2008	1,2
Rotrötchen	C/2 – 2 – 88/07 Be	20.02.2008	3,6
Auf dem Mühlenberg	C/2 – 2 – 87/07 Be	20.02.2008	3,9
Berschweiler Straße	C/2 – 2 – 39/07 Be	22.06.2007	-0,6
Jungs Wies	C/2 – 10 – 82/06 Be	12.06.2006	-2,6
Rittershofer Berg	C/2 – 9 – 179/05 Be	09.12.2005	6,8
Obere Ochsenweide	C/2 – 9 – 180/05 Be	09.12.2005	1,1

Gleichzeitig wurde die jüngere Wohnbauentwicklung im Schwerpunkt auf den zentralen Ort Heusweiler mit überwiegend fußläufiger Erreichbarkeit von SPNV und zentralen Versorgungsbereichen konzentriert. Insgesamt wurden so in 12 Jahren (seit Ende 2005) insgesamt 99 Baugrundstücke neu entwickelt. Unter der Annahme von im Schnitt 1,3 Wohnungen pro Haus entspricht dies potenziell 129 realisierten Neubauwohnungen. Den Zielvorgaben der Landesplanung folgend wäre dem Ortsteil Heusweiler im Jahr 2006 (mit seinerzeit 7.475 Einwohnern) ein Wohneinheitenbedarf bis 2018 von insgesamt 224 Wohneinheiten bis 2018 zugestanden worden (auf Grundlage der heute 6.924 Einwohner: 208 Wohneinheiten).

Von den genannten 99 neu ausgewiesenen Baugrundstücken wurden mittlerweile 60 (Stand: Sommer 2017) bebaut. Das entspricht einer Bebauungsquote von 61%⁴.

Seit 2006 neu erschlossene Baugrundstücke in Heusweiler

Name B-Plan / Satzung	Jahr der Rechtskraft	neue Baugrund- stücke	davon bereits bebaut	Bebauungs- grad
Jungs Wies	2006-2012	43	19	44%
Berschweiler Straße	2007	6	5	83%
Illinger Straße	2009	41	33	80%
Bei der Hohl 1.Ä.	2011	2	2	100%
Johannesstraße	2011	ca. 7	1	14%
Summe		99	60	61%

Demgegenüber wurden im gleichen Beobachtungszeitraum in den Bebauungsplänen, die bereits vor 2006 entwickelt wurden von den seinerzeit bestehenden 41 Bauplätzen bis 2017 lediglich 10 (24%) bebaut, darunter 4 Bauplätze im Zusammenhang mit einer Änderung des bestehenden B-Planes („Bei der Hohl“) im Jahr 2011. Somit konnten lediglich 6 Baulücken (ca. 17%) in sog. „Altplänen“ geschlossen werden, was die Möglichkeit einer Ausschöpfung des tatsächlichen Wohneinheitenbedarfes somit seit 2006 fast unvermindert hemmt.

Aufgrund der beschriebenen Bebauungsrate bzw. –geschwindigkeit in den neueren Wohnbaugebieten sowie den skizzierten Mobilisierbarkeitshemmnissen innerhalb der „Altpläne“ erscheint folglich die geplante Neuausweisung bei einem Planungshorizont von 15 Jahren als angemessen und für die mittelfristige Wohnbauentwicklung des zentralen Ortsteiles Heusweiler zielführend. Demgegenüber sollte sich die Entwicklung in den nicht zentralen Ortsteilen mittelfristig auf kleinere, dem Eigenentwicklungsvorbehalt entsprechenden Vorhaben mit Innenentwicklungscharakter beschränken.

⁴ Während die Bebauungsquote im Baugebiet „Illinger Straße“ mit rd. 80% als hoch zu bewerten ist, kann als Grund für eine eher verhaltene Bebauungsgeschwindigkeit im Gebiet „Jungs Wies“ (44% Bebauungsgrad) neben seiner teilweisen Widmung als Mischgebiet dessen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsachsen und großflächigen Einzelhandelsstandorten vermuten werden, die u.U. den Standortpräferenzen potenziell Bauwilliger häufiger widerspricht.

Umweltbericht

Gliederung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Das Planvorhaben

1.1.1 Wichtigste Planungsziele

Planungsziel der FNP-Änderung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des seit 2007 brachliegenden ehemaligen Hallen- und Freibades Heusweiler. Dazu wird die bisherige Darstellung des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf in die Darstellung Wohnbaufläche abgeändert. Betroffen von der ca. 4,5 ha umfassenden Darstellungsänderung ist im Südosten des Plangebietes auch eine kleine, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Teilfläche (ca. 0,2 ha).

1.1.2 Inhalte / Festsetzungen des Plans

Das Vorhaben erfordert die Darstellungsänderung des Flächennutzungsplans von „Wohnbaufläche“ anstatt „Fläche den Gemeinbedarf“ im Umfang von ca. 4,3 ha sowie von "Wohnbaufläche" anstatt "Fläche für die Landwirtschaft" im Umfang von ca. 0,2 Hektar.

1.1.3 Standorte, Art und Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Lage und Größenordnung des Flächenbedarfs im Vergleich zu den umgebenden Nutzungen sind aus obiger Kartendarstellung ersichtlich. Das Vorhaben umfasst netto ca. 4,5 ha Fläche. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Heusweiler dort einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines neuen allgemeinen Wohngebietes auf.

1.2 Ziele Fachgesetze und Fachpläne

1.2.1.1 Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, -Objekte (FFH-Gebiete, FFH-Objekte) (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Europäische Vogelschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Naturschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Geschützte Landschaftsbestandteile (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Landschaftsschutzgebiete (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Naturdenkmale (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden

Biosphärenreservate (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Gesetzlich geschützte Biotope (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Lebensräume gemäß Anhang I FFH-Richtlinie (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland (ABSP) (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Wasserschutzzonen (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine vorhanden
Landschaftsplan Regionalverband Saarbrücken (Infoquelle: rvsbr.de)	keine Ziele formuliert, Darstellung als Bestand Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie im Norden als Offenlandnutzung
Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine Ziele betroffen
Landschaftsprogramm Saarland (Infoquelle: geoportal.saarland.de)	keine Ziele direkt betroffen, unmittelbar östlich des Plangebietes Darstellung eines Waldentwicklungsraumes mittels Symbol

1.2.1.2 Art der Berücksichtigung der Ziele und Belange

Durch die für die Siedlungsentwicklung geplante Wiedernutzung eines brachgefallenen, bisher bereits teilweise bebauten ehemaligen Schwimmbadgeländes werden bislang unbebaute Freiflächen vor Überbauung bewahrt. Insofern trägt die vorgesehene Planung zum schonenden Umgang mit Boden, Natur und Landschaft bei und stellt einen Beitrag zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt dar.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands sowie der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Schutzgüter	Situation	Erwartetes Konfliktpotential / Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Realnutzung sind in der Nordhälfte vollversiegelte Stellplätze, Wohngebäude mit Gärten sowie verwaiste Gebäude und Becken des ehemaligen Schwimmbades, die von verbrachten, von Gehölzen dominierten Grünflächen umgeben sind; in der Südhälfte existieren verbrachte parkartige Grünflächen mit vielen Bäumen, Baumhecken Gebüsch und Wiesenbrache und deren Lebensraumfunktionen für siedlungsrandtypische Arten	Im nördlichen Abschnitt kein erhebliches Konfliktpotenzial, da bestehende Bebauungen u. Versiegelungen lediglich in anderer Verteilung durch Änderung der Bebauung ersetzt werden, dort einerseits Neubebauung bisheriger Grünflächen, andererseits Entwicklung von Garten- bzw. Grünflächen im Bereich bisher versiegelter Stellplatz- u. bebauter Flächen; in Südhälfte Verlust von Gehölz- u. Grünflächen und ihrer Lebensraumfunktionen durch erstmalige Überbauung
Boden	in der Nordhälfte überwiegend durch Bebauung zerstörte oder beeinflusste Böden, in der Südhälfte mit seinen brachgefallenen Grünflächen sich mittlerweile weitgehend naturnah entwickelnde Böden	in der Nordhälfte einerseits Verlust bisher als Grünfläche genutzter Bodenflächen, andererseits dort Wiederherstellung von Bodenflächen als Garten- oder Grünflächen im Bereich bisher durch Bebauung zerstörter Bodenflächen, in der Südhälfte Verlust mittlerweile sich naturnah entwickelnder Bodenflächen durch erstmalige Überbauung, insgesamt zusätzlicher Verlust von Bodenflächen im Gebiet durch Entwicklung von Wohnbauflächen zu erwarten
Wasser	keine Oberflächengewässer direkt betroffen, Grundwasserbildung in der Nordhälfte durch bestehende Bebauung (vollversiegelte Parkplätze, Wege, Gebäude, Becken) geringfügig beeinträchtigt, im Bereich der Grünflächen in der Südhälfte weitgehend natürliche Grundwasserbildung möglich	Nur geringe Auswirkungen auf die Grundwasserbildung durch mögliche neue Versiegelungen zu erwarten, Gebiet aus geologischen Gründen (Festgesteine von geringem Wasserleitvermögen) ohne Bedeutung für die Grundwassernutzung, insgesamt kein erhebliches Konfliktpotenzial

Klima / Luft	Laut Klimatopkarte des Regionalverbandes Saarbrücken gering belastetes Siedungsklimatop mit gutem Luftaustausch aufgrund der lockeren Bebauung, Plangebiet ohne besondere geländeklimatische Funktion (z. B. kein Kaltluftentstehungsgebiet)	keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, trotz der möglichen dichteren Bebauung, in Folge der Wohngebietsnutzung bleibt eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes erhalten, da zwischen den einzelnen Wohngebäuden offene private Grün- bzw. Gartenflächen weiterhin für eine ausreichende Durchlüftung sorgen werden
Landschaft	Landschaftsstruktur weist keine besonders bemerkenswerten Merkmale im Hinblick auf Schönheit, Vielfalt, Eigenart auf, Vorbelastung durch benachbarte Autobahn	keine erheblichen Auswirkungen, Funktion des Geländes zur Ortsrandeingrünung kann auch bei einer Nutzung des Geländes als Wohngebiet durch grünordnerische Festsetzungen gewährleistet werden
Kultur- und Sachgüter	keine beachtenswerten Kulturgüter bekannt, sanierungsbedürftige Schwimmbadanlagen kein bedeutsames wirtschaftliches Sachgut	kein erheblicher Verlust von Sach- und Kulturgüter
Mensch	keine besondere Erholungsfunktion oder -qualität mehr vorhanden wegen bestehender Aufgabe und Verbrachung des Schwimmbadgeländes	keine erheblichen Auswirkungen
Wechselwirkungen	Keine außer landschaftsimmanente Wechselwirkungen bekannt	keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten

Natur und Landschaft	Situation	Ausgleich
Eingriff nach Saarländischem Naturschutzgesetz (SNG)	Darstellung des verbrachten Schwimmbadgeländes als Fläche für den Gemeinbedarf, außer im Südosten, dort kleinflächig Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit Grünland u. Gehölzbeständen als Realnutzung	Durch Umwandlung der bisher. FNP-Darstellung zu Wohnbaufläche werden Bebauungen mit einem höheren Versiegelungsgrad als im Bestand ermöglicht, Ausgleichserfordernis für den zu erwartenden Verlust von Grünlandflächen und Gehölzflächen infolge Neuversiegelung, jedoch keine biotop- oder artenschutzrechtlich begründete Notwendigkeit für funktionale Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten

2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgüter	Erwartetes Konfliktpotential / Auswirkungen	Maßnahmen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	möglicher Verlust von verbrachten Grünflächen mit Bäumen und Gebüsch und ihrer Funktion der Ortsrandeingußung und als Lebensraum für Organismen, kleinflächiger Verlust von genutztem Grünland im Südosten, wegfallende Biotoptypen überwiegend mit mittlerer, Gehölzbestände teils auch mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit, wegfallende versiegelte Flächen (Stellplätze Gebäude Becken) ohne naturschutzfachliche Bedeutung, keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte	Beschränkung des Flächenbedarfs auf das unbedingt notwendige Maß, auf der Planungsebene des Bebauungsplans Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen zur Entwicklung von naturraumgerechten siedlungstypischen Lebensräumen, dadurch Teilausgleich innerhalb des Plangebietes möglich, Erfordernis von externen Kompensationsmaßnahmen zu erwarten, dazu ausreichend Maßnahmenvorschläge im Landschaftsplan dargestellt
Boden	geringes bis mittleres Konfliktpotenzial durch Ermöglichung von vergleichsweise wenigen neuen Bodenversiegelungen und Bodennutzungsintensivierungen in Folge der Nutzung bereits versiegelter oder vorbelasteter Flächen	Vermeidung des Bodenverbrauchs durch Teilnutzung von bereits zerstörten Böden (bestehende versiegelte Flächen), stellenweise Wiederherstellung von Bodenflächen durch Rückbau von Versiegelungen (Gartenflächen von Hausgrundstücken im Bereich aktuell noch als Parkplatz, Gebäude oder Schwimmbecken versiegelter Flächen), möglichst Aufwertung der natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen im Bereich der Ausgleichsflächen durch Nutzungsextensivierung
Wasser	geringfügiges Konfliktpotenzial, da keine direkte Betroffenheit, lediglich vernachlässigbare Auswirkungen auf Grundwasserbildung	Beschränkung des Flächenbedarfs und damit der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß, Rückbau bisher durch Stellplätze, Gebäude u. Schwimmbecken versiegelter Flächen, Berücksichtigung der naturnahen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von neu versiegelten Flächen

Klima / Luft	keine erheblichen geländeklimatischen Auswirkungen zu erwarten, trotz möglicher Erhöhung des Versiegelungsgrades durch eine Wohnbebauung ist wie bisher der Fortbestand eines gering belastetes Siedlungsklimatop mit ausreichenden Luftaustausch zu erwarten	Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung und Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes durch Beschränkung der Bebauung und grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
Landschaft	Geringfügige, insgesamt nicht erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten in Folge der Umwandlung eines Schwimmbadgeländes in ein Wohngebiet	Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzung von landschaftsangepassten Gebäudehöhen und Baufenstern, Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des geplanten neuen Wohngebietes in die umgebende Landschaft
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kulturgüter, wirtschaftlich unbedeutender Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	Keine Maßnahmen erforderlich
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen	keine Maßnahmen erforderlich
Wechselwirkungen	keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten	Keine zusätzlichen Maßnahmen aufgrund von Wechselwirkungen erforderlich

Natur und Landschaft	Ausgleich	Maßnahmen
Eingriff nach Saarländischem Naturschutzgesetz (SNG)	In Folge der Umwandlung eines brach gefallenen Schwimmbadgeländes in ein Wohngebiet ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrad zu rechnen, ein Ausgleichserfordernis entsteht zum einem dadurch sowie durch die Annahme, dass die entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) überwiegend nicht die naturschutzfachliche Wertigkeit erreichen, wie die wegfallenden Gehölzflächen und Grünlandbrachen, die Notwendigkeit zu biotop- oder artenschutzrechtlich begründeten funktionalen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zu erwarten	Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Ausmaß, Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Minimierung des Eingriffes, Notwendigkeit von externen Kompensationsmaßnahmen zu erwarten, dazu hält beispielsweise der Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken verschiedene geeignete Maßnahmenflächenvorschläge im ausreichenden Umfang bereit

2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens

Bei Durchführung der Planung ist unter Berücksichtigung der vorgestellten möglichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit den oben vorgestellten Auswirkungen zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung wird das brachliegende Schwimmbadgelände weiterhin sich selbst überlassen bleiben. Der vollversiegelte Parkplatz im Norden wird dann voraussichtlich noch lange als solcher erhalten bleiben, sofern ihn die Gemeinde weiterhin wie bisher pflegt. Die Gebäude und Becken des ehemaligen Schwimmbades bleiben dem allmählichen Zerfall zu Ruinen überlassen. Die ehemaligen Grünflächen und Parkanlagen des Schwimmbades werden sich im Zuge der natürlichen Gehölzsukzession, wie bereits eingesetzt, allmählich zu Waldflächen entwickeln. Unabhängig von der Nichtdurchführung oder Durchführung der Planung ist mit der Fortführung der bestehenden Wohngebäudenutzung im Nordwesten des Plangebietes zu rechnen.

2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bilanzierung)

Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung von Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche bedingt die Vorbereitung neuer, zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung. Auch das bisherige Schwimmbadgelände weist bereits Bebauungen in Form von Gebäuden, Schwimmbecken und vollversiegelten Stellplätzen und Wegen auf. Doch ist davon auszugehen, dass es im Zuge einer Wohnbebauung trotz Rückbau der bisherigen Gebäude insgesamt zu einem höheren Versiegelungsgrad infolge Überbauung als bisher kommt. Davon werden insbesondere auch die verwilderten ehemaligen parkartigen Grünflächen des Schwimmbadgeländes betroffen sein. Insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, ist deshalb durch den Verlust bisher überwiegend mit Gehölzen bewachsenen Bodenflächen mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Ein Teil dieser Eingriffe kann direkt vor Ort durch grünordnerische Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke kompensiert werden. Durch solche Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung ist es möglich, den Eingriff ins Landschaftsbild weitgehend zu kompensieren, ohne dass erhebliche Eingriffe für dieses Schutzgut infolge der neuen Bebauung zurückbleiben. Die nur geringfügigen Eingriffe in den Wasserhaushalt infolge neuer Flächenversiegelungen lassen sich durch die Förderung der Niederschlagsversickerung vermeiden und minimieren.

Die Auswirkungen der Planung auf die übrigen Natur- und Sachgüter sind vernachlässigbar gering. Die geplanten erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen deutlich reduziert und durch sachgerechte Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Anpassung an die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Siedlung sind in den vergangenen 15 Jahren bereits eine Reihe von Wohnbauflächen-Reserven aus der Plandarstellung des Flächennutzungsplans wieder entfernt worden. Grundsätzlich wäre auch eine Neuausweisung von Wohnbauflächen an anderen Stellen in der Gemeinde Heusweiler möglich, insbesondere im Bereich bisheriger Flächen für die

Landwirtschaft. Doch wird im Sinne des Flächenrecyclings und der Schonung und Bewahrung landwirtschaftlich genutzter Freiflächen die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des brach liegenden und bereits von Umwelteingriffen geprägten ehemaligen Schwimmbadgeländes bevorzugt. Dadurch wird dem Ziel der Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Siedlungserweiterungen Rechnung getragen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren in der Umweltprüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Die umweltrelevanten Schutz- und Sachgüter sind in der Umweltprüfung verbalargumentativ analysiert und bewertet worden. Die Sachkenntnisse über die örtlichen Verhältnisse sind hinreichend bekannt, auch aufgrund eines Umweltberichtes für die verbindliche Bauleitplanung, der eine Biotoptypenerfassung im Gelände und Betrachtung der sonstigen Schutzgüter im Bereich des Plangebietes umfasst. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse liegen nicht vor.

3.2 Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen sind gegebenenfalls im Zuge der verbindlichen Festlegung der Kompensations- und sonstigen Maßnahmen festzusetzen. Sie sollen überprüfen, ob die angestrebten Ausgleichsziele zeitgerecht erreicht werden oder ob im Einzelfall Schutz- oder Minimierungsmaßnahmen wirken.

Überwachungsmaßnahmen werden aller Voraussicht nach im Bereich des Plangebietes nicht erforderlich werden, da dort nicht mit der Festsetzung von sensiblen, störanfälligen Kompensationsmaßnahmen zu rechnen ist. Zur Verwirklichung der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Erfordernis gebietsexterner Kompensationsmaßnahmen wahrscheinlich. Entsprechend kann auch erst auf dieser Planungsebene über die Notwendigkeit von Überwachungsmaßnahmen für diese noch unbekanntes Maßnahmen entschieden werden.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans am nordwestlichen Ortsrand von Heusweiler umfasst hauptsächlich das Gelände des seit 2007 brachliegenden ehemaligen Hallen- und Freibades Heusweiler. Hinzu kommen noch wenige bestehende Wohnhäuser, die zwischen dem Parkplatz und den Gebäuden des ehemaligen Schwimmbades stehen, sowie eine Grünlandfläche im Südosten des Plangebietes. Diese ca. 0,2 ha große Fläche war bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die übrigen 4,3 ha Fläche der Flächennutzungsplanteiländerung waren bisher als „Fläche den Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Zukünftig soll die insgesamt 4,5 ha große Fläche als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Die Gemeinde

Heusweiler plant dort die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 60 Grundstücken.

Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen neben dem bisherigen Grünland im Südosten vornehmlich die verbrachte parkartige Liegewiese und Grünflächen des ehemaligen Schwimmbades. Dort haben sich durch natürliche Sukzession großflächig Gebüsch in Nachbarschaft zu den zuvor bereits vorhandenen Bäumen und Sträuchern der Grünflächen ausgebreitet. Die wenigen verbliebenen Grünlandflächen haben sich zu Wiesenbrachen entwickelt. Im Zuge der vorgesehenen Wohnbebauung wird ein Teil dieser Flächen zukünftig versiegelt werden. Wo bereits Flächen in Folge der früheren Nutzung versiegelt sind (Parkplätze, Fahr- und Fußwege, Gebäude und Becken des Schwimmbades) werden durch die Umnutzung keine Eingriffe in die Natur verursacht. Teilweise werden diese Flächen auch durch die Umnutzung in nicht überbaute, gärtnerisch gestaltete Hausgrundstücke umgewandelt und somit naturschutzfachlich aufgewertet werden. Allerdings ist trotz dieser möglichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes als Folge der geplanten Umnutzung des Gebietes zukünftig mit einem höheren Versiegelungsgrad des Bodens als im Bestand zu rechnen. Somit werden im Zuge der Umsetzung der Wohngebietsnutzung je nach Art und Dichte der Bebauung aller Voraussicht nach auch gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Innerhalb des Gebietes ist vor allem durch den Verlust bisher überwiegend mit Gehölzen bewachsen Bodenflächen mit erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu rechnen. Ein Teil dieser Eingriffe kann direkt vor Ort durch grünordnerische Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbaubaren Bereiche der zukünftigen Baugrundstücke und evtl. festgesetzten öffentlichen Grünflächen kompensiert werden. Durch solche Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes sowie zur Ortsrandeingrünung ist es möglich, den Eingriff ins Landschaftsbild weitgehend zu kompensieren, ohne dass erhebliche Eingriffe für dieses Schutzgut infolge der neuen Bebauung zurückbleiben. Auch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luftthygiene können durch solche Maßnahmen vermieden werden. Für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten, für das Schutzgut Wasser nur geringfügige infolge neuer Flächenversiegelungen und des damit einhergehenden Verlustes von versickerungsfähigen Bodenflächen für die Grundwasserbildung. Die vergleichsweise geringfügigen Eingriffe in den Wasserhaushalt lassen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung und Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser versiegelter Flächen minimieren und vermeiden.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt im besten Sinne das Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Wiedernutzbarmachung bereits teilweise bebauter Flächen für eine neue Wohnbaunutzung können im Sinne des Flächenrecyclings bisher unbebaute Flächen am Ortsrand, insbesondere auch landwirtschaftliche Nutzflächen, vor Versiegelung bewahrt werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass alle durch die FNP-Änderung vorbereitenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich im Naturraum kompensiert werden können. Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte, die der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

Zusammenfassende Erklärung gem. §6a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Heusweiler im Bereich „ehemaliges Schwimmbad“

Gliederung

- I. Vorbemerkung**
- II. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- III. Ablauf des Planungsverfahrens**
- IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
- VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- VII. Berücksichtigung von Planungsalternativen**

I. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung gem. §6a BauGB ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen dieser Plan anderen Alternativen vorgezogen wurde.

II. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Teiländerung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 60 Grundstücken auf dem Gelände eines ehemaligen Hallen und Freibades zu schaffen. In diesem in Zuge soll das seit mittlerweile über 10 Jahren ungenutzte Areal einer neuen, dem bestehenden Siedlungskontext angemessenen Nutzung zugeführt werden.

III. Ablauf des Planungsverfahrens

Mit Schreiben vom **12.03.2018** hat die Gemeinde Heusweiler die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „ehemaliges Schwimmbad“ beantragt. Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wurde am **22.06.2018** über den Antrag der Gemeinde Heusweiler zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „ehemaliges Schwimmbad“ unterrichtet.

Die Bürger wurden von dieser Änderung im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ der Gemeinde Heusweiler

durch Auslegung vom 02.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 frühzeitig unterrichtet (§3 Abs. 1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am **07.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig unterrichtet (§4 Abs. 1 BauGB) und aufgefordert, sich insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom **03.08.2018** bis **03.09.2018** zu äußern.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **19.10.2018** den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom **21.01.2019** bis einschließlich **22.02.2019** öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am **12.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht (§3 Abs.2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.01.2019** um Stellungnahme in der angegebenen Frist bis zum **22.02.2019** gebeten (§4 Abs. 2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Kooperationsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am **10.05.2019** entschieden.

Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am **10.05.2019** die Änderung des Flächennutzungsplans „ehemaliges Schwimmbad“ beschlossen.

IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der im parallelen Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Heusweiler durchgeführten **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** (§3 Abs. 1 BauGB) wurden nach Angaben der Gemeinde keine Bedenken geäußert.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** (§4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingereicht:

- Der **BUND - Regionalgruppe Köllertal** gibt zu bedenken, dass die zusätzliche Ausweisung von 60 Bauplätzen auch eine Erhöhung der verfügbaren Kita-Plätze erforderlich machen würde. Zur dazu notwendigen Refinanzierung wäre wiederum eine – bereits durch die Gemeinde avisierte – Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes in der Gemeinde zur Erzielung von Gewerbesteuer erforderlich. Dadurch würde indirekt der innerhalb des vorliegenden Verfahrens postulierte schonende Umgang mit Grund und Boden (durch Wiedernutzung des ehemaligen Schwimmbadareals) in der Summe dennoch infrage gestellt. Daher empfiehlt der BUND:
 - zur tatsächlichen Minderung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme das Schwimmbadareal als Gewerbegebiet für KMU zu entwickeln und lehnt gleichzeitig eine Nutzung als Wohngebiet ab.
 - Ebenso sollten notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – aus Ernährungsgrundsicherungserwägungen - nicht zu Lasten landwirtschaftlicher

Flächen gehen und es sollte geprüft werden, ob eine Umstellung von Flächen für ökologischen Landbau als Ausgleichsmaßnahme anrechnungsfähig wäre.

- Der durch die zu erwartende Versiegelung entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt sollte durch zeitgemäße Gegenmaßnahmen gemindert werden (Versicherung vor Ort, Trennsystem, Regenrückhaltebecken, keine Grundwassereinleitung in Abwasserreinigungsanlagen durch Vermeidung von Drainagenanschlüssen).
- Schließlich sollte der Takt der mit etwa 500m zum Plangebiet noch in akzeptabler Entfernung verlaufenden ÖPNV-Linie erhöht werden auf mindestens einmal stündlich sowie eine Abstimmung mit dem Saarbahntakt erfolgen.
- Die Versorgungsunternehmen **VSE** sowie **Energis-Netzgesellschaft** geben an, dass innerhalb des Plangebietes verschiedene Versorgungsanlagen verlaufen und zu berücksichtigen sind (VSE: 35KV-Erdkabel, Energis: Mittelspannungs- und Niederspannungsfreileitungen sowie -kabel, 2 Trafostationen, Straßenbeleuchtungskabel, Stromnetzanschluss, Erdgasleitung außer Betrieb).

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB** wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Bedenken geäußert oder Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB haben die Behörden teilweise die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Stellungnahmen bekräftigt.

Zusätzlich bestehen von Seiten des **Landesdenkmalamtes** zwar keine Bedenken gegen die Planung, es wird jedoch auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das damit in Verbindung stehende Veränderungsverbot hingewiesen.

Das **Oberbergamt** teilt mit, dass sich das Plangebiet zwar im Einwirkungsbereich ehemaliger bergbaulicher Abbautätigkeiten befindet, aufgrund des bereits 18 Jahre zurückliegenden Abbaues, erfahrungsgemäß entsprechende Einwirkungen abgeklungen sind und demnach keine Einwände aus bergbaulicher Sicht gegen die vorliegende Planung bestehen.

Ansonsten wurden keine Stellungnahmen eingereicht, die inhaltlich die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anmerkungen und Bedenken erweitern.

V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung und Darstellung des FNP bedingt eine vorbereitende Planung, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.**

Für die zu prognostizierenden Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Teiländerung des Flächennutzungsplans sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad" durchgeführt wurden überwiegend zu speziell auf die verbindliche Bauleitplanung ausgerichtet. Die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Teiländerung in Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter können jedoch wie folgt zusammengefasst werden:

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** zu erwarten. Durch Aufgabe und Verbrachung des Schwimmbadgeländes, das zudem bislang auch nicht öffentlich nutzbar war ist aktuell keine besondere Erholungsfunktion bzw. Qualität im Planungsbereich mehr vorhanden.

In Bezug auf das **Schutzgut Geologie und Boden** geht im nördlichen Bereich bisher als Grünfläche genutzte Bodenfläche verloren, andererseits werden dort durch Rückbau (Gebäude und Außenbecken / -Anlagen) und zukünftige Nutzung als Grün- bzw. Gartenland bisher durch Bebauung zerstörte Bodenflächen wiederhergestellt. Im südlichen Bereich kommt es durch erstmalige Bebauung zum Verlust von sich mittlerweile naturnah entwickelnder Bodenflächen. Insgesamt ist ein zusätzlicher Verlust an Bodenflächen zu erwarten. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und ggf. erforderliche Maßnahmen werden festgelegt.

Die im Bereich des **Schutzgutes Wasser** auftretenden Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanteiländerung sind in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen. Es sind nur geringfügige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch mögliche zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Für die Grundwassernutzung ist das Gebiet aus geologischen Gründen (Festgesteine von geringem Wasserleitvermögen) ohne Bedeutung. Es besteht insgesamt kein erhebliches Konfliktpotenzial.

Gleiches gilt für das **Schutzgut Klima und Luft**. Trotz der gegenüber der Ausgangssituation zu erwartenden dichteren Bebauung bleibt durch die offene Bebauung mit privaten Grün- bzw. Gartenflächen eine ausreichende Durchlüftung des Gebiets erhalten.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das **Stadt- und Landschaftsbild** zu erwarten, die nicht im Rahmen der nachfolgenden bauleitplanerischen Ebene durch konkrete grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung bewältigt werden können.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung besteht auf das **Schutzgut des Naturhaushaltes bzw. der Arten und Biotope** im nördlichen Teil kein erhebliches Konfliktpotenzial, da bestehende Bebauungen und versiegelte Flächenbereiche lediglich in sich ändernder Verteilung ersetzt werden. Im südlichen Teilbereich sind durch erstmalige Bebauung ein Verlust an Gehölz- und Grünflächen und damit verbundener Lebensraumfunktionen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten sofern die erforderlichen und im Bebauungsplanverfahren zu konkretisierenden Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Schließlich sind keine beachtenswerten **Kulturgüter** im Bereich der Planung bekannt.

Die Teiländerung des FNP im Bereich „ehemaliges Schwimmbad“ berücksichtigt Umweltbelange in erster Linie dahingehend, dass im Bereich des ehemaligen Schwimmbades eine bereits bestehende Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ hin zu einer Darstellung als „Wohnbaufläche“ geändert werden soll. Demnach war durch die bestehende Darstellung bereits eine bauliche Entwicklung als Ziel dargestellt. Mit der Änderung des FNP wird die Planungsabsicht der Gemeinde Heusweiler neue Bauplätze für Wohnhäuser zu entwickeln räumlich auf ein bereits vorgenutztes Gebiet gelenkt, wodurch Dieses einer neuen Nutzung zugeführt, gleichzeitig eine Neuinanspruchnahme bislang naturnaher Flächen vermieden werden kann. Zum konkreten Ausgleich der dennoch notwendigen Eingriffe stellt

der Flächennutzungsplan für nachfolgende Planungsebenen zahlreiche geeignete Maßnahmenflächen dar.

VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB) auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen. Ebenso wurden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB** von Seiten der Öffentlichkeit keine Bedenken geäußert oder Anregungen vorgebracht.

Die Hinweise und Anregungen des **BUND** – Regionalgruppe Köllertal wurden wie folgt bewertet und berücksichtigt:

Die Lage des Plangebietes ist aufgrund seiner räumlichen Lage (direkte Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten) und der dadurch auch verbundenen Erreichbarkeitssituation (weite Erschließungswege durch bestehende Wohngebiete und Ortslagen, kein direkter Anschluss an das überörtliche Straßennetz) aus Sicht der Verwaltung nur sehr eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Im Zuge der derzeitigen Erarbeitung einer Gewerbeflächenpotenzialuntersuchung durch die Verwaltung wurden nach grundsätzlicher Ausschlusskriterienanalyse die daraus verbleibenden Gewerbepotenzialflächen mit der Gemeinde Heusweiler auf gesamtgemeindlicher Ebene diskutiert und mit weiteren Entwicklungsabsichten der Gemeinde abgestimmt. Das ehemalige Schwimmbadareal gehört dabei weder zur diskutierten Potenzialflächenkulisse noch zu bereits im Vorfeld bestandenen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und wird daher auch nicht zu den Ergebnisflächen der noch in Arbeit befindlichen Untersuchung zählen. Beiden genannten Abwägungskriterien folgend ist daher eine Wohnbauentwicklung aus Sicht der Verwaltung die zielführendere Nachnutzungsvariante für das bereits über 10 Jahre brachliegende Areal.

Die konkrete Festlegung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, welche durch die Änderung des FNP neu entstehen obliegen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt. Dabei werden auch die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden. Grundsätzlich können in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zur Extensivierung der Landwirtschaftlichen Nutzung als Ausgleich anerkannt werden, sofern eine Finanzierung dieser Maßnahme nicht bereits durch sonstige Fördergelder erfolgt.

Der durch die zu erwartende Versiegelung erforderliche Umgang mit Niederschlag und Auswirkungen auf die Abwasserbehandlung im Sinne konkreter Festsetzungen von Regenrückhalte- oder Versickerungsarealen obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Verbindung mit den entsprechenden Fachbehörden. Bedenken bzgl. der grundsätzlichen Eignung des Areals hinsichtlich seiner Entwässerung wurden von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht erhoben.

In Hinblick auf die angeregte Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt und dadurch über die Planungsabsicht in Kenntnis gesetzt (MWADEV, Saarbahn AG). Konkrete

Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes obliegen den entsprechenden Aufgabenträgern in Abstimmung mit der Gemeinde Heusweiler.

Die Hinweise des **Landesdenkmalamtes** sind erst im Zuge der konkreten baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Angaben der Versorgungsunternehmen **VSE** sowie **Energis** zu innerhalb des Plangebietes bestehenden Infrastrukturen bzw. verlaufenden Stromleitungen und einzuhaltenden Schutzabständen zielen auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

VII. Berücksichtigung von Planungsalternativen

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben auf einer dafür besonders geeigneten Fläche. Die besondere Eignung ergibt sich aus der Wiedernutzbarmachung des brach gefallenen und in Gemeindebesitz befindlichen Schwimmbadareals. Aufgrund der bereits durch die Wohnnutzung geprägten Umgebung des Areals sowie eine notwendige verkehrliche Erschließung über ebenso geprägte innerörtliche Straßen ist die zukünftige Nutzung des Geländes als Wohngebiet sinnvoll und Diese im Zusammenhang mit dem Ziel der Gemeinde Heusweiler neue Baustellen für Wohngebäude zu entwickeln gegenüber anderen, noch unentwickelten naturnahen Flächen zu priorisieren.