

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Weiskirchen

3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“

Bearbeitet im Auftrag der

Fundus Immobilien GmbH

Haagstraße 6

66679 Losheim am See

In Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Weiskirchen

Kirchenweg 2

66709 Weiskirchen



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **19.09.2024**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Anpassung des Bebauungsplanes an eine geänderte städtebauliche Situation	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS</u>	<u>2</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>2</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>3</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>3</u>
<u>4.1</u> <u>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</u>	<u>3</u>
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	3
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	4
<u>4.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>4</u>
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>5</u>
<u>5.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>5</u>
5.1.1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)	5
<u>5.2</u> <u>STROMVERSORGUNG</u>	<u>5</u>
<u>5.3</u> <u>HINWEISE</u>	<u>6</u>
5.3.1 Denkmalschutz	6
<u>6</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>6</u>
<u>6.1</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>6</u>
6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	6
6.1.2 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	7
<u>6.2</u> <u>GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS</u>	<u>7</u>
6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans	7
6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	2
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
Abbildung 3: LEP Umwelt.....	4

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFGSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen hat am __.__.____ den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für die Änderung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Anpassung des Bebauungsplanes an eine geänderte städtebauliche Situation

Im Jahre 1992 wurde im Bereich des heutigen Gebäudekomplexes „Auf der Heide 41, 41a und 43) der Neubau eines Gebäudes mit 20 (Ferien-)Wohnungen und einem Lebensmittelmarkt beantragt und genehmigt. Zunächst sah die Planung sämtliche Stellplätze (für Wohnungen und Einkaufsmarkt) auf der vorgelagerten Grundstücksfläche (Straße 'Auf der Heide') vor. Allerdings wurden bereits Ende der 1990er Jahre seitens des Grundstückseigentümers das rückwärtigen Grundstück 107/403 erworben und hier ca. 20 Stellplätze für die über dem Markt gelegenen Eigentumswohnungen errichtet. Diese Stellplätze liegen im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“, der ursprünglich hier die Errichtung eines Wohnhauses innerhalb des hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes vorsah.

Im Rahmen einer nun beantragten Nutzungsänderung für den Bereich des Einkaufsmarktes wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Merzig festgestellt, dass für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ gelegenen Stellplätze keine Genehmigung vorliegt.

Eine nachträgliche Genehmigung der Stellplätze ist aus folgenden Gründen nicht möglich.

Stellplätze und Garagen sind in Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig, d.h. laut der Rechtsprechung ist ein Stellplatzbedarf immer gebietsbezogen zu verstehen. Dabei sind die Grenzen des maßgeblichen Baugebietes nach den Umständen des Einzelfalles zu bestimmen, sie müssen nicht identisch mit den Grenzen einer bestimmten Gebietsausweisung im Bebauungsplan sein. Gebiete mit einer anderen Nutzungsart gehören aber nicht mehr zum Baugebiet. Daher kann das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, in dem die Stellplätze nun untergebracht sind, nicht den Stellplatzbedarf des angrenzenden „faktischen“ Mischgebietes entlang der Straße „Auf der Heide“ decken.

Aus diesem Grund empfiehlt die Untere Bauaufsichtsbehörde als Voraussetzung für die Genehmigung der Stellplätze die Teiländerung des Bebauungsplanes.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Weiskirchen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen beschlossen, die die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das ca. 960 m² große Plangebiet liegt zwischen den Grundstücken Uhlandstraße 7 sowie 8 und Kantstraße 5 im rückwärtigen Bereich der Bebauung „Auf der Heide 41 – 43“ relativ zentral inmitten der Ortslage von Weiskirchen.

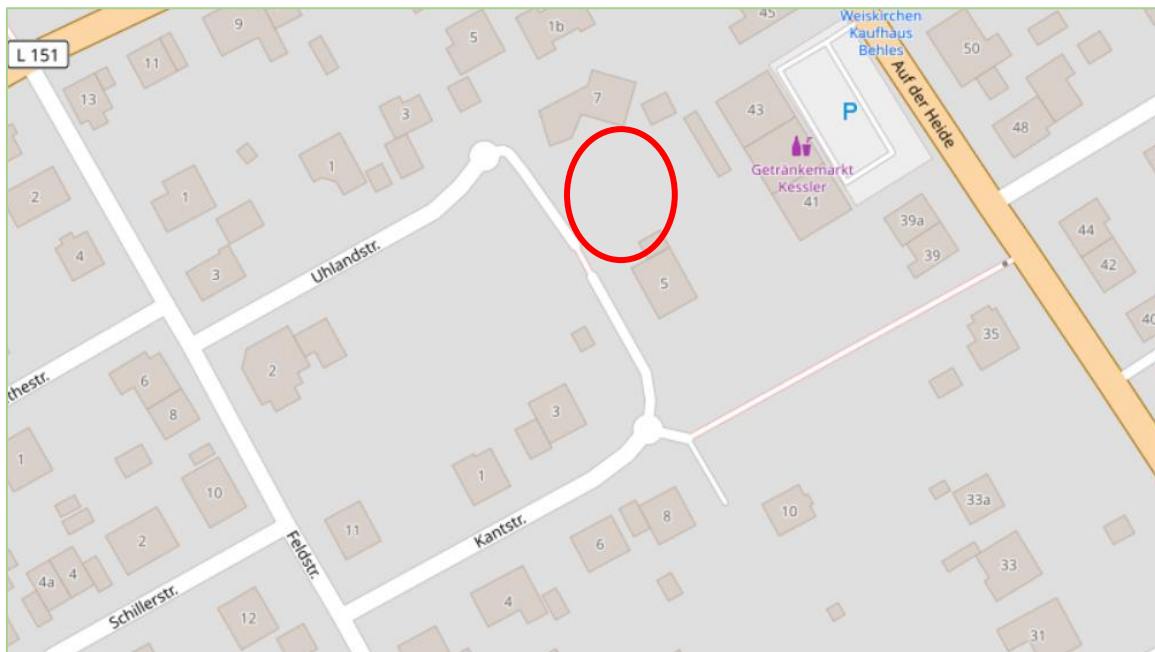


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 107/403 in Flur 3 der Gemarkung Weiskirchen.

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung „Umlandstraße 7“
- Im Westen: durch die Gebäuderückseite der Bebauung „Auf der Heide 41 a“ und „Auf der Heide 43“
- Im Süden: durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Kantstraße 5“
- Im Osten: durch den Verbindungsweg zwischen Umlandstraße und Kantstraße

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

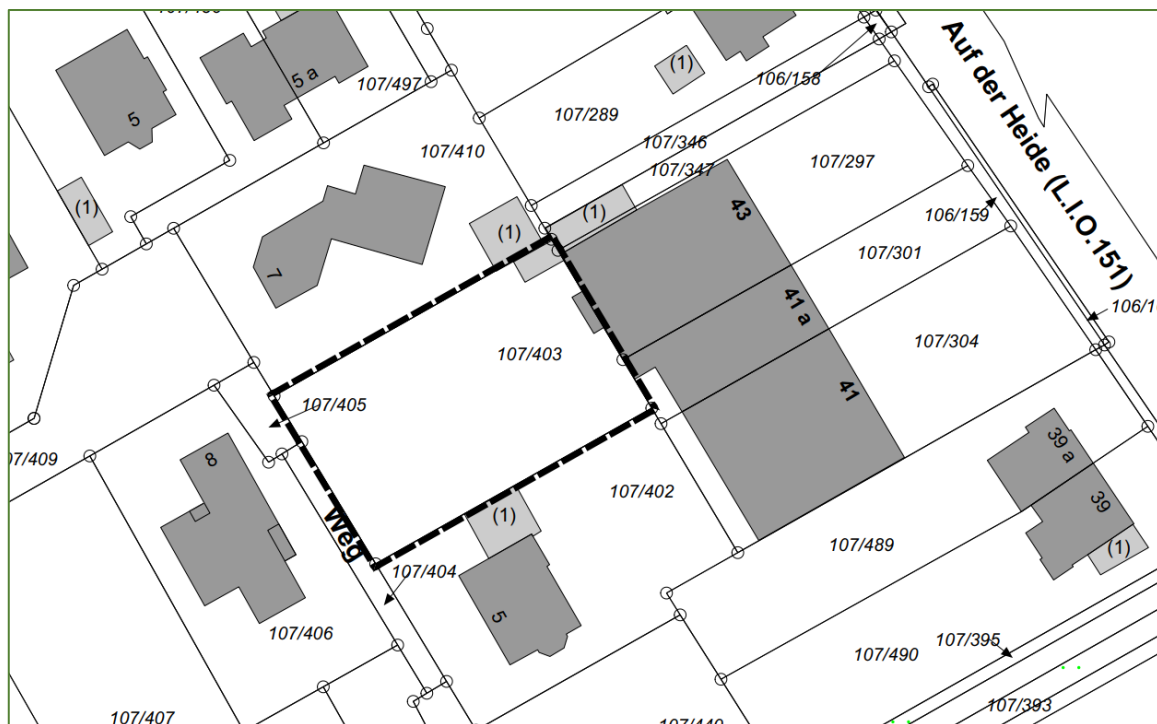


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits vor mehr als 25 Jahren angelegte Stellplatzfläche. Diese ist einerseits von der Allgemeinen Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“, andererseits der Bebauung mit Mischgebietscharakter entlang der Straße „Auf der Heide“ umgeben. Das Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich hierbei um den Bereich nördlich, westlich und südlich des Plangebiet. Die gemischte Bebauung liegt östlich des Plangebietes.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,

- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14.07.2006 ist Weiskirchen bezüglich der zentralörtlichen Gliederung ein Grundzentrum und wird dem ländlichen Raum zugeordnet.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entspricht den Vorgaben des LEP Siedlung

4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Zum Plangebiet trifft der Landesentwicklungsplan Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen. Er übernimmt lediglich die Ortslage von Weiskirchen nachrichtlich.

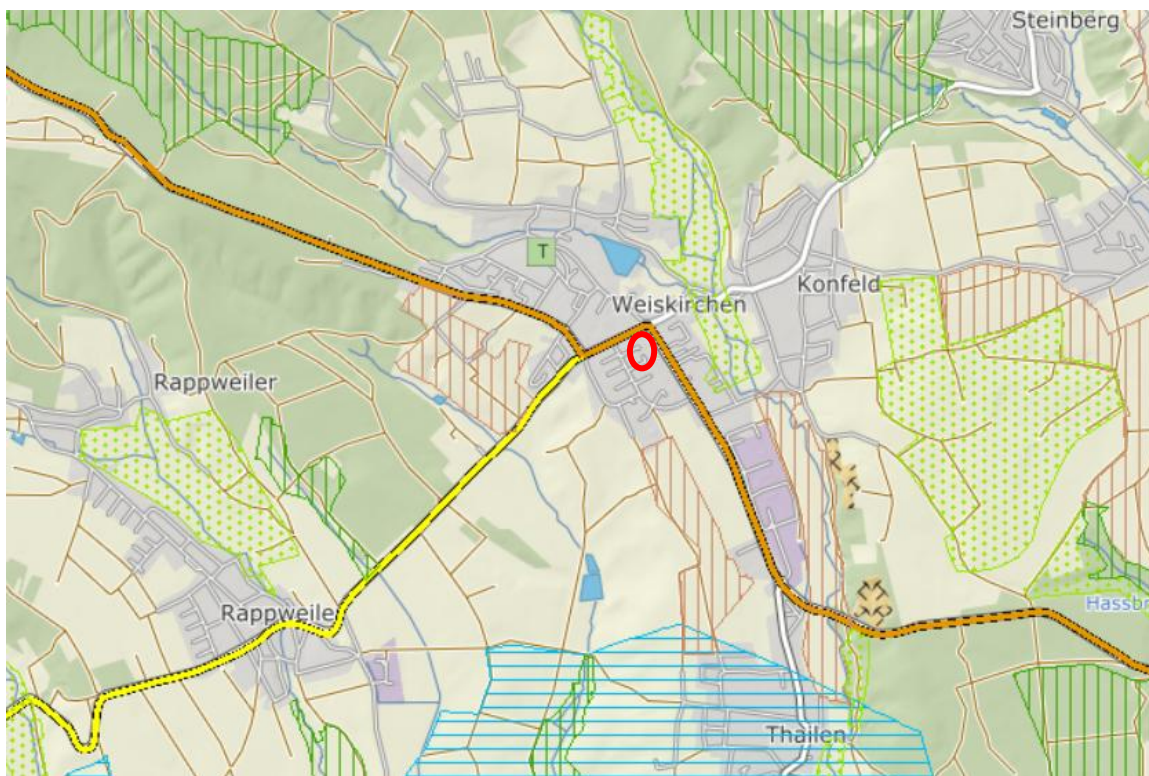


Abbildung 3: LEP Umwelt

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiskirchen stellt das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)

Festsetzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Stellplätze" festgesetzt. Zulässig sind nicht überdachte Stellplätze. Die Stellplätze sind ausschließlich den Wohngebäuden in der Straße "Auf der Heide, Hausnr. 41 bis 43" zugeordnet

Erklärung / Begründung

Aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 9 kann der Bebauungsplan den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird, festsetzen. Bei den Flächen mit besonderem Nutzungszweck handelt es sich nicht um Baugebiete i. S. der BauNVO. Die Festsetzung kann die Festsetzung eines Baugebiets nicht überlagern. Besteht ein Bedürfnis, bestimmte Flächen aus Gründen einer guten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einem besonderen Nutzungszweck zuzuführen, liegen aber die Voraussetzungen von § 9 Abs. 12 Nr. 9 nicht vor, so besteht u. U. die Möglichkeit, für diese Flächen ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

Die gewählte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB „Besonderer Nutzungszweck“ dient für Nutzungszwecke, die Besonderheiten aufweisen, d.h. besondere städtebauliche Gründe erfordern den besonderen Nutzungszweck von Flächen, wenn Bedürfnisse und Erfordernisse, die generell bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt werden und bei Abwägung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen hervortreten, im konkreten Fall an anderer Stelle sinnvoll nicht befriedigt werden können. Als besondere städtebauliche Gründe können z.B. Belange des Verkehrs, der Wirtschaft oder der einer stadtnahen Erholung in Betracht kommen.

Als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 kommen z. B. in Betracht:

- Flächen für Läden in einem Wochenendhausgebiet,
- Flächen für ein Parkhaus oder eine Hochgarage (folglich auch von Stellplätzen), soweit im Einzelfall nicht die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage oder einer Verkehrsfläche in Betracht kommt;

In diesem Fall ergibt sich die Besonderheit aus der Notwendigkeit den Stellplatzdarf einer Bebauung im angrenzenden faktischen Mischgebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ zu decken (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 1.1.1).

5.2 STROMVERSORGUNG

Die energis-Netzgesellschaft weist in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2024 wie folgt auf die Situation im Plangebiet hin:

Im o.g. Geltungsbereich befinden sich Mittelspannungserdkabel in unserer Zuständigkeit. Wir bitten darum, die Kabel nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Ebenso sind Niederspannungserdkabel sowie eine Trafostation in privatem Eigentum vorhanden.

Die Situation ist im beigefügten Plan vereinfacht dargestellt.

Generell müssen nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien zu den Versorgungsleitungen die vorzusehenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungssachse) bei den 20-kV-Kabeln.

Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle ge-

planten Einzelmaßnahmen im Bereich unserer Anlagenteile, insbesondere Geländeneiveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energisNetzgesellschaft mbH, Saarbrücken.“

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

Festsetzung

- Festsetzung der privaten Trafostation als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. Nr. 12 BauGB
- Festsetzung des 20-kV-Kabels gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB „Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen“

5.3 HINWEISE

5.3.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SdschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) wird hingewiesen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Gemeinde Weiskirchen als Planungsträger bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Da im Bebauungsplan vorhandene Stellplätze planungsrechtlich ermöglicht werden, die bereits seit mehr als 20 Jahren bestehen, sind keine Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

6.1.2 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die rechtliche Situation für die bestehenden Stellplätze bereinigt.

6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

6.3 FAZIT

Die Gemeinde Weiskirchen hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Weiskirchen zu dem Ergebnis, der Teiländerung des Bebauungsplanes „Auf der Pans – Auf der Heide“ zuzustimmen.

Aufgestellt: Homburg, den 19.09.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut