Bei Pastorshaus, 2. Teiländerung

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Großrosseln, Ortsteil Großrosseln

ENTWURF

15.12.2021, ENTWURF

KERN PLAN

Bei Pastorshaus, 2. Teiländerung

Im Auftrag:

Gemeinde Großrosseln
Klosterplatz 2 - 3
66352 Großrosseln

IMPRESSUM

Stand: 15.12.2021, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 13

Auswirkungen der Satzung, Abwägung 17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im gleichnamigen Hauptort der Gemeinde Großrosseln soll in der Emmersweiler Straße, zwischen Rewe-Markt und Bahnunterführung, eine bereits bebaute Fläche im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich umstrukturiert werden. Hierbei gilt es insbesondere die Möglichkeit zur Nachverdichtung durch gemischt genutzte Bebauung in integrierter Lage, ähnlich der Umgebung, zu schaffen.

Für das Plangebiet wurde bereits 1990 ein Bebauungsplan („Bei Pastorshaus") aufgestellt, der für die Fläche ein Mischgebiet festsetzt. Zudem wurde 2005 nordwestlich des Geltungsbereiches durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Kerngebiet ausgewiesen.

Allerdings spiegeln die derzeitigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht mehr die Planungsabsichten der Gemeinde und tatsächlichen Rahmenbedingungen vor Ort wider. Sie entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an zentrale Siedlungsbereiche und dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung".

Eine städtebauliche Nachverdichtung ist nach den aktuellen planungsrechtlichen Grundlagen nicht möglich, da die im geltenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem teilweise entgegenstehen. Es bedarf folglich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Bei Pastorshaus".

Ziel der Teiländerung ist insbesondere die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine entsprechende Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden, soweit sie einer städtebaulichen Nachverdichtung nicht entgegenstehen, weitestgehend übernommen und an die aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.700 m^2.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung einer Teilfläche im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m^2 weg.

Dies trifft für die vorliegende Teiländerung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.700 m^2 in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der vorliegenden 2.Teiländerung nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende 2. Teiländerung zu.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die übrigen Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Großrosseln in der Emmersweilerstraße. Das Plangebiet ist aktuell bereits bebaut. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem die Rosseltalhalle, die katholische Kirche St. Wendalinus, das Rathaus der Gemeinde sowie diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Begleitgrün der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahngleise,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Straße „Am Mühlenbach“,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Emmersweilerstraße,
- im Westen durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 130/8.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist entlang der Emmersweilerstraße aktuell bereits bebaut. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich entsprechende Frei- bzw. Gartenflächen. Die Gebäude (Hausnummer 14 und 18) wurden in der Vergangenheit bereits abgerissen

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus. Neben Einrichtungen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf (Rosseltalhalle, Rathaus, Kirche), großflächigen Einzelhandelsangeboten (Rewe, Aldi) und Wohnbauflächen im Süden überwiegen die, für ein Kerngebiet, typischen Nutzungen. Entlang der Hauptverkehrsstraße haben sich zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Auch in der Umgebung wird die „2. Reihe“ bereits intensiv baulich genutzt. Nördlich des Plangebietes verläuft eine mittlerweile stillgelegte Bahnstrecke.

Katasterausschnitt; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich in Privateigentum.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weißt folglich keine besonderen topografischen Voraussetzungen vor. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Emmersweilerstraße sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über nördlich verlaufende Ludweilerstraße bzw. die Warndtstraße (L 163). In etwa 7 km Entfernung befinden sich Anschlussstellen zur Bundesautobahn A 620.

Unmittelbar am Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle („Rosseltalhalle“), die

Blick auf das Plangebiet und die bestehende Bebauung aus westlicher Richtung

unter anderem von der Buslinie 167 regelmäßig frequentiert wird.

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es keiner weiteren Erschließungsmaßnahmen.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

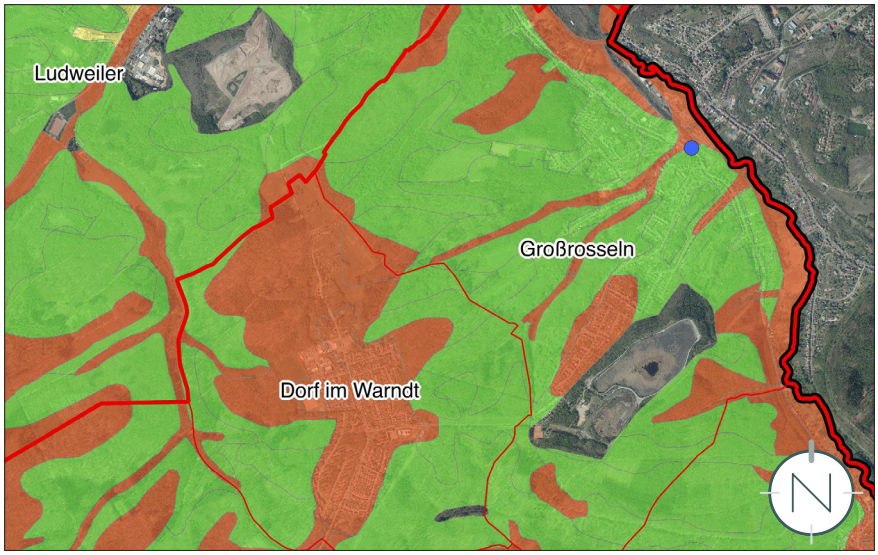
Die Entwässerung des Plangebietes kann über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen, da das Grundstück bereits vor dem Jahr 1999 erstmals bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war. § 49a SWG zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist somit nicht anzuwenden.

Zur Brauchwassernutzung ist darüber hinaus auch die Errichtung von Wasserspeichern (z. B. Zisternen) zulässig.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt bis geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 10.12.2021).

Insbesondere aufgrund des nahegelegenen Bahnkörpers wird jedoch von einer Versickerung abgesehen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 10.12.2021

Berücksichtigung von Standortalternativen

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Fläche. Es handelt sich somit um die Anpassung bestehenden Planungsrechts.

Folgende Argumente sprechen für die Teiländerung:

- es handelt sich um eine bislang untergenutzte Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles,
- eine verdichtete Bauweise rundet das durch Rosseltalhalle, Rewe-Markt, Einrichtungshaus und Sparkassengebäude dominierte Erscheinungsbild im Ortskern sinnvoll ab,
- spätere Vorhaben stellen als Innenentwicklungsmaßnahme eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung des Bestandes dar,
- die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann somit vermieden bzw. reduziert werden,
- die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht der vorgesehenen Mischgebietsnutzung bzw. ist sogar kerngebietstypisch,
- das Grundstück ist bereits verkehrlich gut angeschlossen und erschlossen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung bleibt aus den dargelegten Gründen außen vor.

Blick auf das Plangebiet und die bestehende Bebauung aus südlicher Richtung

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Großrosseln; Kernzone des Verdichtungsraumes, nicht achsengebunden
Vorranggebiete	• Vorranggebiet Hochwasserschutz östlich (ca. 200 m) • Vorranggebiet Naturschutz südöstlich (ca. 650 m) • Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Es handelt sich um eine nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 26) Das vorhandene Flächenpotenzial ist unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben • Innerhalb des ausgewiesenen Bereichs „Freiraumaufwertung im Bereich der Bergbauachse“ • „Offenhaltung wichtiger Kaltluftabflussbahnen“ und „Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug“ östlich der Fläche • Zudem „Auen als Leitlinien der Naherholung sichern“ nordöstlich entlang der Rossel sowie „Freiraumaufwertung von Auen“ und „Festlegung von Grünzügen“
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen.
Regionalpark	• Lage im Regionalpark Saar, allerdings nicht innerhalb eines Projektraumes • Rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Überschwemmungsgebiet ca. 200 m östlich • Naturschutzgebiet ca. 650 m südöstlich • ABSP-Fläche von bundesweiter Bedeutung ca. 200 m östlich • Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanung	• Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten bestehen keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches • Die Einträge des ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand September 2020) belegen ca. 200 m westlich der Planungsfläche einen älteren Fundort der Zwergfledermaus (HARBUSCH, 2000) und im ca. 250 m entfernt gelegenen Bahnhofsgelände einen Nachweis der Mauereidechse (WEICHERDING, 2001) • Keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen, ältere Nachweise planungsrelevanter Arten innerhalb eines 1 km-Radius um die Fläche dokumentieren ein Vorkommen der Kreuzkröte, des Neuntöters, der Nachtigall, des Schwarzkehlchens sowie der psammophilen blauflügeligen Sand- und Ödlandschrecke sowie der westlichen Beißschrecke • Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	<u>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</u> • Der lediglich ca. 0,17 ha große Geltungsbereich umfasst 4 (ehemals) bebaute Grundstücke zwischen der Emmersweilerstraße und der auf der Rückseite vorbeiführenden stillgelegten Rosseltalbahn • Aktuell befinden sich lediglich noch auf zwei Parzellen Wohngebäude; die mittlere Doppelhaushälfte und das Gebäude auf dem äußeren südlichen Grundstück, neben der Durchfahrt zur Straße „Am Mühlenbach" wurden bereits zurückgebaut • Im Bereich der rückgebauten Doppelhaushälfte hat sich die Baugrube mit Wasser gefüllt, das offenbar dauerhaft eingestaut wird • Der Erdaushub wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich großflächig abgelagert und ist mittlerweile mit lückiger Ruderalvegetation bewachsen • Auch auf dem südlichen Grundstück befinden sich Erdmassenablagerungen aus der Rückbaumaßnahme und zudem auch Mauerreste; in Kombination mit der ebenfalls lückigen Ruderalflora weist vor allem dieser Abschnitt alle notwendigen Habitatrequisiten für die im Bereich der stillgelegten Bahngleise mit Sicherheit vorkommende Mauereidechse auf • Die Freifläche der beiden noch bebauten Wohngrundstücke ist ziergartenartig angelegt • Abgesehen von einigen wenigen Ziersträuchern ist der gesamte Geltungsbereich gehölzfrei <u>Bestehende Vorbelastungen:</u> • Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage von Großrosseln an der stark befahrenen Emmersweilerstr. (Durchgangsstraße) • Stark versiegeltes Umfeld (Verbrauchermärkte, Rosseltalhalle) und hohes Verkehrsaufkommen

Kriterium	Beschreibung
	<u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u> • Die ruderalen Rückbaubereiche und die lückig bewachsenen und z.T. verdichteten Ablagerungen stellen typische innerörtliche Reptilienhabitate dar, insbesondere für die im Umfeld nachgewiesene Mauereidechse, die mit hoher Sicherheit entlang der Bahnlinie verbreitet ist; Hibernationsstätten sind zwar in erster Linie innerhalb des Bahnschotterkörpers zu vermuten, sie sind allerdings auch in den Erdmasselagern innerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen, darüber hinaus stellen die grabbaren Substrate auch mögliche Fortpflanzungsstätten dar • Die offenbar dauerhaft eingestaute Baugrube der rückgebauten Doppelhaushälfte ist potenzielles Laichhabitat für Amphibien; hierbei ist auch die im Umfeld nachgewiesene Kreuzkröte zu erwägen, für die das vegetationsfreie Gewässer grundsätzlich in Frage kommt, auch wenn die Art eher flache, d.h. stark besonnte, i.d.R. ephemere Gewässer bevorzugt; im Fall einer Präsenz wären die Erdablagerungen als mögliche Ästivations- oder Hibernationsstätten zu betrachten • Dass sich allerdings seit dem Rückbau (vor 1-3 Jahren) Tiere angesiedelt haben, ist eher unwahrscheinlich, hierzu ist die Habitattradition auf der Fläche zu kurz und die Einwanderungsmöglichkeit im dicht bebauten Siedlungsumfeld zu gering • Die beiden Bestandsgebäude sind artenschutzrechtlich relevant: insbesondere bietet der Rest der Anbauwand an der Doppelhaushälfte mit zahlreichen Mauernischen und -lücken umfassende Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter; dies ist im Frühjahr zu überprüfen; inwieweit hier Arten der Roten Liste / Vorwarnliste wie z.B. der Haussperling oder der Mauersegler (für die eine Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vorausgesetzt werden kann) dieses Brutraumangebot nutzen, war aufgrund der Jahreszeit nicht zu beurteilen • Mit Gehölzbrütern ist auf der praktisch gehölzfreien Fläche nicht zu rechnen • Die Dachstühle der Gebäude sind erfahrungsgemäß über Lücken in den Dachanschlüssen und Giebelöffnungen zugänglich und insofern potenzielles Quartier für synantrope Fledermäuse; eine Prüfung des Gebäudeinneren war nicht Gegenstand der Untersuchungen, erscheint jedoch im Vorfeld der Rückbauarbeiten notwendig, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können • Das Gebäude mit der Hausnummer 12 bietet darüber hinaus hinter der giebelseitigen hinterlüfteten Fassade aus Eternitplatten weitere potenzielle Quartiere für spaltenbewohnenden Arten wie z.B. die Zwerg- und Breitflügelfledermaus <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u> • Die beiden Gebäude bieten mit Lücken und Nischen im Mauerwerk, dem vermutlich zugänglichen Dachstuhl und der hinterlüfteten Fassade sowohl Brutangebote für die im dörflichen Umfeld zu erwartenden Gebäudebrüter als auch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, ein möglicher Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 BNatSchG ist im Vorfeld des Gebäuderückbaus daher zu prüfen • Gehölzbrüter können auf der Fläche ausgeschlossen werden • Bei den Fledermäusen sind die typischen Siedlungsarten zu erwarten, v.a. die Zwerg- und Breitflügelfledermaus; eine besondere Qualität der Fläche als Jagdraum lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld nicht erkennen • Mit der Mauereidechse ist grundsätzlich auf der Fläche zu rechnen, zumindest mit einem temporären Eindringen aus dem angrenzenden Bahndamm, wo die Tiere im Lückensystem des Gleisschotters vermutlich überwintern; entweder sind von den Baumaßnahmen adulte Tiere betroffen, die v.a. nach der Überwinterung im zeitigen Frühjahr die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Thermoregulation aufsuchen könnten oder es gelangen möglicherweise dismigrierende Jungtiere im Frühherbst auf die Fläche; daher können Individuen während der Bauarbeiten grundsätzlich zu Schaden kommen

Kriterium	Beschreibung
	• Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes n § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zumindest während der Grobarbeiten mit Baumaschinen bauzeitlich Schutzmaßnahmen erforderlich, die ein Eindringen aus dem Bahndamm in das Baufeld verhindern (s. u.) • Da in den Erdmasse- / Bauschuttablagerungen auf der Planungsfläche auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen sind, ist darüber hinaus möglicherweise § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen; in Anbetracht der zahlreichen aktuellen Nachweise und der anhaltenden Expansion im Saarland, insbesondere entlang des Schienennetzes darf jedoch auch im Bereich von Großrosseln ein guter Erhaltungszustand der lokalen Population angenommen werden; auch mit der weiterhin bestehenden ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, d. h. entlang der Bahntrasse, ist zu rechnen, so dass die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG möglicherweise gelten darf; hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Habitatbedingungen und vor allem eventuelle Fortpflanzungsstätten erst seit dem Rückbau der Gebäude vor 1-3 Jahren bestehen und nur eine sehr geringe Habitattradition aufweisen können • Zudem wären - auch wenn die vermutete Legalausnahme zuträfe - auch hier Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Tötungsbestandes erforderlich (s. u.) • Über die genannten Arten hinaus sind weitere planungsrelevante Taxa nicht zu erwarten <u>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</u> • Der Gebäudebestand bietet Potenzial an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten / Artengruppen; hierzu zählen sowohl Gebäudebrüter unter den Vögeln als auch an und in den Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse • Um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu benennen, ist vor Beginn der Rückbaumaßnahmen ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere und eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen • Zum Schutz der Mauereidechse ist für die Dauer der Bauarbeiten mit schwerem Gerät durch geeignete Schutzeinrichtungen (Reptilienschutzzaun) ein Eindringen von Tieren aus dem Bahndamm in das Baufeld zu vermeiden; das Baufeld ist regelmäßig durch eine sachkundige Person abzusuchen und vorhandene Individuen in das benachbarte Bahngelände zu verbringen; der Schutzzaun ist vor Beginn der Aktivität, spätestens Anfang März aufzustellen; die Funktionalität ist für die Dauer der (Grob-)Bauarbeiten sicher zu stellen • Um eine Tötung möglicherweise innerhalb des Geltungsbereiches überwinternder Tiere zu vermeiden, sind die Bauarbeiten erst nach der Hibernationszeit, d. h. frühestens ab Mitte April zu beginnen; zuvor ist das Baufeld durch eine fachlich qualifizierte Person systematisch abzusuchen, gefundene Tiere abzufangen und in den angrenzenden Bahndamm zu verbringen

Kriterium	Beschreibung
	• Da konkrete Information zum Erhaltungszustand der lokalen Population und zur ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten fehlen und daher ein Eintreten des Verbotstatbestandes n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht sicher ausgeschlossen werden kann, wird vorgeschlagen den möglichen Verlust durch habitatfördernde Maßnahmen am Fuß der Bahnböschung auszugleichen; hierbei sollten insbesondere Eiablagemöglichkeiten in Form von Sandsubstraten geschaffen werden, weil dies im Schotterkörper vermutlich eine Mangelrequisite darstellt und von der Planung noch am ehesten Fortpflanzungsstätten (in den Erdablagerungen) betroffen sind • Durch die genannten, verbindlich festgelegten Maßnahmen wird hier davon ausgegangen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 vermieden werden kann <u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz unter Anwendung der o. g. Maßnahmen nicht zu erwarten • Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. • Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB anzupassen.
Bebauungsplan	Bebauungsplan „Bei Pastorshaus“ (1990) Relevante Festsetzungen: • Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,8; 2 Vollgeschosse • Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser • Überbaubare Grundstücksflächen im vorderen, straßenzugewandten, Bereich Der Bebauungsplan „Bei Pastorshaus, 2. Teiländerung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bei Pastorshaus“ (1990).

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung und ermöglicht gleichzeitig flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft, indem sowohl Wohnnutzungen als auch andere Nutzungsarten zulässig sind. Hierdurch können im Plangebiet auch bestimmte Versorgungsfunktionen übernommen werden.

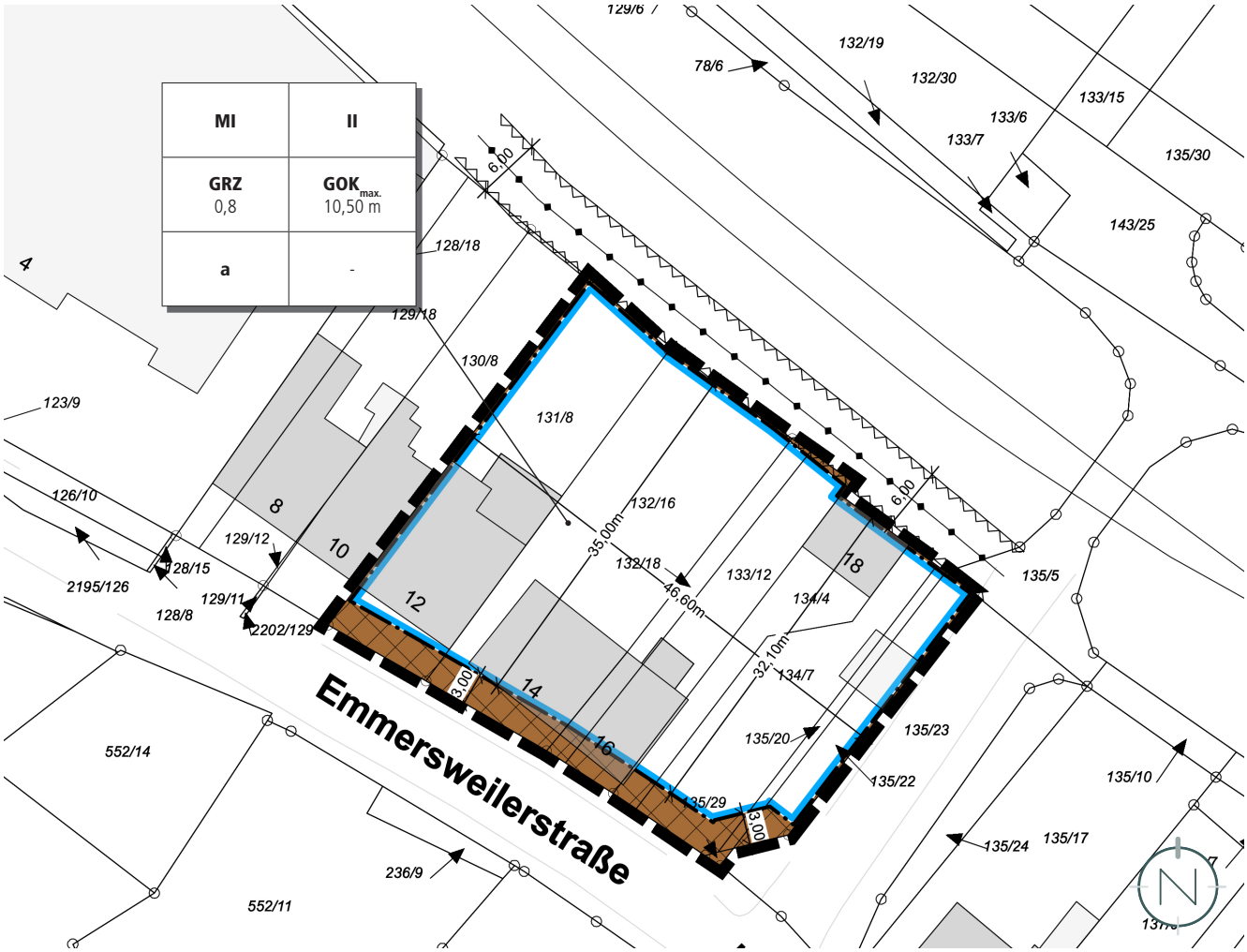
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. An anderer Stelle sind besser geeignete Flächen in ausreichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Ausschlussgrund für die genannten Nutzungen ist insbesondere der Wunsch der Gemeinde diese Flächen für Nutzungen vorzuhalten, die im Zentrum dringend benötigt werden. Vergnügungsstätten würden hier zu einer Zweckentfremdung führen und das Boden- und Mietpreisgefüge verzerren. Tankstellen und Gartenbaubetrieben kann aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur an dieser Stelle nicht Rechnung getragen werden. Zudem soll das Zentrum in diesem Bereich mit der Rosseltalhalle „Ort der Begegnung" sein und gemeinsam mit den umgebenden Nutzungen Versorgungsfunktionen übernehmen.

Die Umgebung des Plangebietes weist ebenfalls eine durchmischte Nutzungsstruktur auf (Mischgebiet und Kerngebiet). In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sowohl Wohngebäude als auch Einzelhandelsangebote, öffentliche Einrichtungen und nicht störende Gewerbebetriebe. Die Festsetzung eines Mischgebietes greift diesen Gebietscharakter auf und schafft Möglichkeiten, um weiterhin multifunktionale städtebauliche Strukturen herzustellen.

Dem Ziel einer nachhaltigen Nutzung bestehender Siedlungs- und Entwicklungsflächen im Innenbereich wird auf diese Weise Rechnung getragen



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle Kataster: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird einerseits durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und andererseits über die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Ebenso wie mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, um eine angemessene Einbindung in das Umfeld ohne zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu führen.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich eng an den umliegenden Gebäuden bzw. der umliegenden Baustruktur. Die gewählte Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet ein harmonisches Einfügen der Baukörper in die Umgebung. In der Vergangenheit war die Höhe der baulichen Anlagen nicht definiert, was immer wieder zu Unklarheiten bei der Zulässigkeit der Bebauung geführt hat.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen können den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 für Hauptanlagen im Mischgebiet geht über die angegebenen Orientierungswerte des § 17 BauNVO hinaus. Sie trägt damit allerdings der städtebaulichen Situation vor Ort Rechnung und ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung in innerörtlicher Lage im Sinne der Innenentwicklung. Darüber hinaus entspricht die festgesetzte GRZ dem vorherrschenden Versiegelungsgrad der näheren Umgebung (weitestgehend Vollversiegelung Ortsmitte, u. a. Kerngebiet nordwestlich, Rosseltalhalle südwestlich).

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,8 weiter zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben. Die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung wird sichergestellt. Der zulässige Grad der Versiegelung greift die Situation in der näheren Umgebung auf und ermöglicht gleichzeitig eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in angemessenem Maß.

Da eine stärkere Versiegelung, auch durch Stellplatzanlagen, bedingt sein wird, hat die Gemeinde einen Begrünungsschlüssel für den Geltungsbereich definiert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird sowohl über die zulässige Höhe baulicher Anlagen als auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Voll- geschosse die Geschosse, die nach landes- rechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Einschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und gleichzeitig eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Umgebungsbebauung ermittelt und festgesetzt. Sie orientiert sich zudem an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und liegt folglich bei maximal 2 Vollgeschossen (gemäß § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO).

Im Zuge dessen wird die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen der Neubauten in den Bestand sichergestellt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht dabei im Wesentlichen der vorhandenen Baustruktur mit Grenzbebauung im Plangebiet und in der Umgebung. Ein Heranbauen an die seitlichen und rückwärtigen Grenzen des Geltungsbereiches ist künftig nur zulässig, wenn die entsprechenden Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden. Zur vorderen Grundstücksgrenze an der Emmersweilerstraße wird hingegen ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich in erster Linie an der Bestandsbebauung sowie der Bebauung in der näheren Umgebung. Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass die bebaubare Fläche, verglichen mit dem bestehenden Bebauungsplan, erweitert wurde. Auf diese Weise wird bewusst eine höhere städtebauliche Dichte in innerörtlicher Lage ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die zukünftige bauliche Nutzung der Fläche geschaffen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt.

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Diese Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie zur Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes innerhalb des Plangebietes.

Dabei wird durch die Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Hier: Schutzstreifen der oberirdischen Fernwärmeleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung der Fernwärmeleitung ist um diese ein Schutzstreifen (6 m breit, mittig zur Rohrachse) festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie Überbauung, auch für Kleinbauwerke, untersagt.

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen; Hier: Fernwärmeleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Nördlich des Plangebietes verläuft, parallel zur Bahnlinie, eine oberirdische Fernwärmeleitung. Zur Sicherung dieser Leitung wurde ein entsprechender Schutzstreifen (6 m breit, mittig zur Rohrachse) festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vor dem Rückbau der Bestandsgebäude ist ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere sowie eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel durchzuführen. Zum Schutz der Mauereidechse sind weiterhin Schutzeinrichtungen für die Dauer der Bauarbeiten mit schwerem Gerät vorzunehmen. Ebenso gilt es das Plangebiet regelmäßig nach vorhandenen Individuen abzusuchen, um unter anderem eine Tötung möglicherweise innerhalb des Geltungsbereiches überwinternder Tiere zu vermeiden.

Diese Festsetzungen resultieren daraus, dass der Gebäudebestand als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten / Artengruppen in Frage kommt und dass gleichzeitig in der näheren Umgebung des Plangebietes mit den stillgelegten Bahngleisen ein potenzielles Habitat der Mauereidechse vorhanden ist.

Zur Vermeidung der Tötung von eventuell nistenden Vögeln sind zudem die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung und der geplanten Versiegelung ist eine hochwertige und qualitätsvolle Begrünung von besonderer Bedeutung.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantieren zum einen eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Gebietes und tragen zum anderen dazu bei, die durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu reduzieren.

Die Begrünung der Dachflächen schafft, trotz eines höheren Bebauungs- und Versiegelungsgrad, einen Mehrwert für das Mikroklima vor Ort und hat darüber hinaus auch positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage und Grundstücksgestaltung verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und weist aufgrund der vorhandenen Bebauung noch ausreichende Kapazitäten auf.

Zur Brauchwassernutzung wird zusätzlich die Errichtung von Wasserspeichern (z. B. Zisternen) ermöglicht.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende, reflektierende Materialien) verhindern.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich dort zulässig sein, wo die beworbene Nutzung angeboten wird. Durch diese Festsetzung soll einer ungeordneten Anbringung von Werbeanlagen entgegengewirkt und damit die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Gebäude vermieden werden. Hierzu trägt insbesondere auch das Verbot von Wechselbild-Werbeanlagen, blinkenden Leuchtreklamen und sich bewegenden Werbeanlagen bei.

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Die Festsetzung eines entsprechenden Stellplatzschlüssels (2 Stellplätze je Wohneinheit) sichert eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Negative Auswirkungen können folglich ausgeschlossen werden.

Die getroffenen Festsetzungen tragen demnach dazu bei, dass sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung einfügt.

Auswirkungen der Satzung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „ Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit").

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1.700 m² und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Großrosseln. Die Umgebung entspricht einer mischgebietstypischen Nutzung.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese sind später im Rahmen der Detailplanung gemäß Landesbauordnung zu berücksichtigen.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach, indem unter anderem die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken ermöglicht. Im Zuge der Nachverdichtung können so über das bestehende Maß hinaus Wohnangebote geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund der bestehenden Bebauung und dem Einfügen in die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die festgesetzte Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung sowie ein Einfügen in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Eine negative Beeinflussung durch die Planung ist demnach nicht zu erwarten. Durch die Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Fläche wird zudem ein Eingriff in die freie Landschaft und das bestehende Landschaftsbild vermieden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung bzw. Nachverdichtung einer bereits anthropogen vorgeprägten und bebauten Fläche in innerörtlicher Lage.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen auf der Fläche sowie in der unmittelbaren Umgebung, bereits eine deutliche Vorbelastung auf. Aus diesem Grund verfügt das Plangebiet über keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weiterhin sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Ferner sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben betroffen.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können insgesamt ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten gemäß § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits grundsätzlich vorhanden.

Zudem war bereits in der Vergangenheit eine gemischt genutzte Bebauung zulässig. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst. Durch Nachverdichtung eventuell möglicher Mehrverkehr sind vernachlässigbar. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die naturgemäß kein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen (so z. B. kein großflächiger Einzelhandel).

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Negative Auswirkungen (u. a. durch Parksuchverkehr) auf die Umgebung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Emmersweilerstraße bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann das Plangebiet an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Das Grundstück ist durch die bestehende Bebauung bereits weitestgehend anthropogen vorgeprägt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs insgesamt und der größtenteils bereits bestehenden Vorbelastungen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Positive klimatische Auswirkungen haben zudem die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen, die Dachbegrünung sowie die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale statt einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Inanspruchnahme innerörtlicher und bislang untergenutzter Fläche
- Schaffung flexibler Nutzungsstrukturen durch die Ausweisung eines Mischgebietes (Erweiterung des Wohnraumangebotes und mögliche Übernahme wichtiger Versorgungsfunktionen)
- Die Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (Infrastruktur grundsätzlich vorhanden; geringer Erschließungsaufwand)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Großrosseln zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.