

Erweiterung Haus im Warndt

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Gemeinde Großrosseln,
Ortsteil Großrosseln

ENTWURF

09.09.2020, Entwurf

K E R N
P L A N 

Erweiterung Haus im Warndt

Im Auftrag:

Karl-Ludwig Schmidt
Siemensstraße 16
66128 Saarbrücken

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Großrosseln:

Gemeinde Großrosseln
Klosterplatz 2 - 3
66352 Großrosseln

IMPRESSUM

Stand: 09.09.2020, 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

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Großrosseln befindet sich in der Straße „Zum Kesselbrunnen 2 - 4“ das 1990 gegründete Seniorenheim „Haus im Warndt“. Der Eigentümer des Seniorenheimes plant nun die Erweiterung der Einrichtung durch entsprechende Anbaumaßnahmen auf dem südlich angrenzenden Grundstück.

Hierdurch soll einerseits sichergestellt werden, dass das Seniorenheim „Haus im Warndt“ auch zukünftig den Pflegeanforderungen für ältere und pflegebedürftige Menschen gerecht wird und andererseits auf die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen aufgrund der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung im Zuge des demografischen Wandels reagiert werden.

Die zugrunde liegenden Planungen sehen dabei vor, die derzeit noch vorhandene Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück (leer stehendes Wohngebäude und Garage) rückzubauen und durch einen neuen Gebäudekomplex mit mindestens 17 neuen Pflegebetten sowie den für Pflegeeinrichtungen erforderlichen Räumlichkeiten (z.B. Gemeinschafts-, Aufenthalts-, Funktions- und Nebenräume) zu ersetzen. Der Neubau soll zudem über einen Verbindungsgang mit dem bereits bestehenden Hauptgebäude (Zum Kesselbrunnen 2) baulich verbunden werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist über die östlich angrenzende Straße „Zum Kesselbrunnen“ bereits gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf den betroffenen Grundstücken realisiert werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebietes beurteilt sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da die Planung diese Zulässigkeitsvoraussetzung nach aktuellem Stand nicht zweifelsfrei erfüllt, ist sie zur Zeit, insbesondere aufgrund der faktischen rückwärtigen Baugrenze, nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Planvorhabens bedarf

es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich eines entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Gemeinde Großrosseln hat somit auf Antrag des Vorhabenträgers nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.650 m². Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung 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 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.650 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan 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 den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind somit erfüllt. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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 § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt das Plangebiet im östlichen Teil als Wohnbaufläche und im westlichen Teil als Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.



Blick von der Erschließungsstraße „Zum Kesselbrunnen“ (aus östlicher Richtung) auf das Seniorenheim „Haus im Warndt“ (rechts) und das leer stehende Bestandsgebäude im Plangebiet (links).

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde Großselsen vorzulegen und abzustimmen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bleiben hingegen rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Großselsen abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.



Blick aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet mit Seniorenheim „Haus im Warndt“ und Bestandsgebäuden im Hintergrund

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großselsn der gleichnamigen Gemeinde Großselsn, in der Straße „Zum Kesselbrunnen“ etwa 500 m westlich des Ortskerns. In der fußläufigen Umgebung liegen zudem die Wilhelm-Heinrich-Grundschule, die Pfarrei Heilig Kreuz im Warndt, die Katholische Kirche St. Wendalinus und der örtliche Friedhof sowie das Rathaus der Gemeinde Großselsn.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das bereits bestehende Gebäude des Seniorenheimes „Haus im Warndt“ sowie die dazugehörige private Gartenfläche,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße „Zum Kesselbrunnen“,
- im Süden durch das angrenzende Nachbargrundstück einschließlich der dortigen Bebauung und privaten Grün- und Freiflächen,
- im Westen durch die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenze



Orthophoto mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung; Kernplan

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

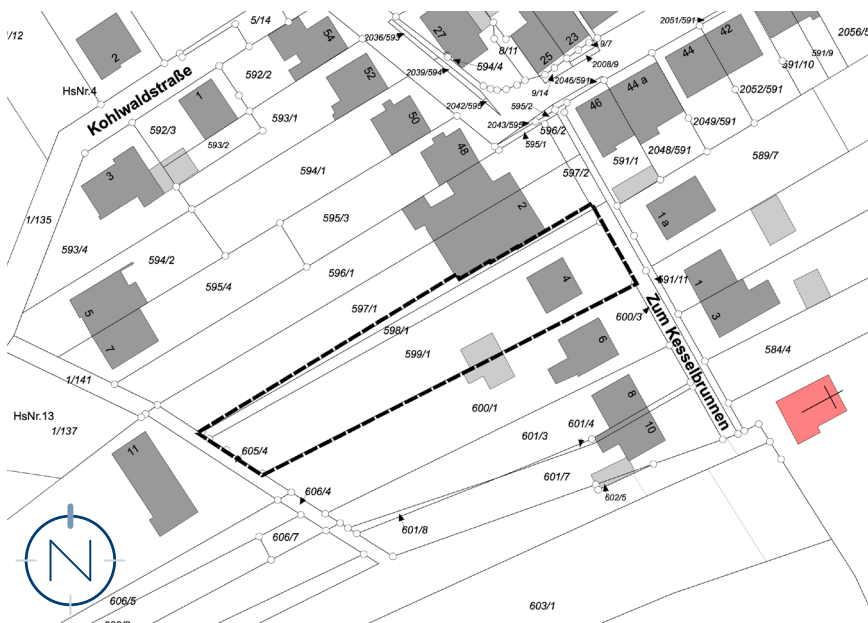
Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

Beim Plangebiet handelt es sich um das Grundstück „Zum Kesselbrunnen 4“. Darauf befinden sich ein freistehendes Einfamilienhaus, welches mittlerweile leer steht, und eine Garage, die vom Vorhabenträger vorübergehend als Lagerstätte genutzt wird. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Grundstück um Grün- bzw. Freiflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen.

Nördlich, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, liegt das Seniorenheim „Haus im Warndt“, das sich ebenfalls im Privateigentum des Vorhabenträgers befindet. Ansonsten ist das direkte Umfeld des Plangebietes in erster Linie durch Wohnnutzungen und dazugehörige private Grünflächen geprägt.

In südöstlicher Richtung befindet sich zudem der Friedhof Großselsn, in nordöstlicher Richtung unter anderem die Wilhelm-Heinrich-Grundschule, das Rathaus und die Katholische Kirche St. Wendalinus. Die nähere Umgebung westlich des Plangebietes besteht weiterhin aus großflächigen Waldgebieten

Das Plangebiet ist aufgrund der überwiegenden wohnbaulichen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen in der näheren Umgebung prädestiniert als Standort eines „Seniorenwohn- und -pfl-



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung; Kernplan

geheimes, da es hierbei um eine „besondere“ Form des Wohnens handelt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet folgt der Topografie der Umgebung. Dementsprechend existiert, dem Straßenverlauf der Straße „Zum Kesselbrunnen“ folgend, ein Gefälle von Norden nach Süden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst fällt das Gelände zudem von Westen nach Osten (zur Straße hin) leicht ab.

Die Topografie hat dementsprechend Auswirkungen auf die Konzeption der Bebauung, Erschließung und Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird zu Reliefveränderungen durch das Planvorhaben kommen, da Geländemodellierungen zur zweckmäßigen Bebauung des Plangebietes erforderlich sein werden.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Straße „Zum Kesselbrunnen“ erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ludweilerstraße östlich des Plangebietes (ca. 500 m Entfernung). Diese führt unmittelbar zur Anschlussstelle 8 „Völklingen-Geislautern“ der Bundesautobahn A8 in ca. 6 km Entfernung.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 400 m östlich gelegene Bushaltestelle „Rosseltalhalle“ und „Ortsmitte“



Blick auf den Bereich der geplanten baulichen Verbindung zwischen Seniorenheim „Haus im Warndt“ und geplanter Erweiterung (anstelle des aktuell noch bestehenden Wohngebäudes links)

(Buslinie 167 Naßweiler - Dorf im Warndt/Emmersweiler - Geislautern).

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es keiner weiteren Erschließungsanlagen.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

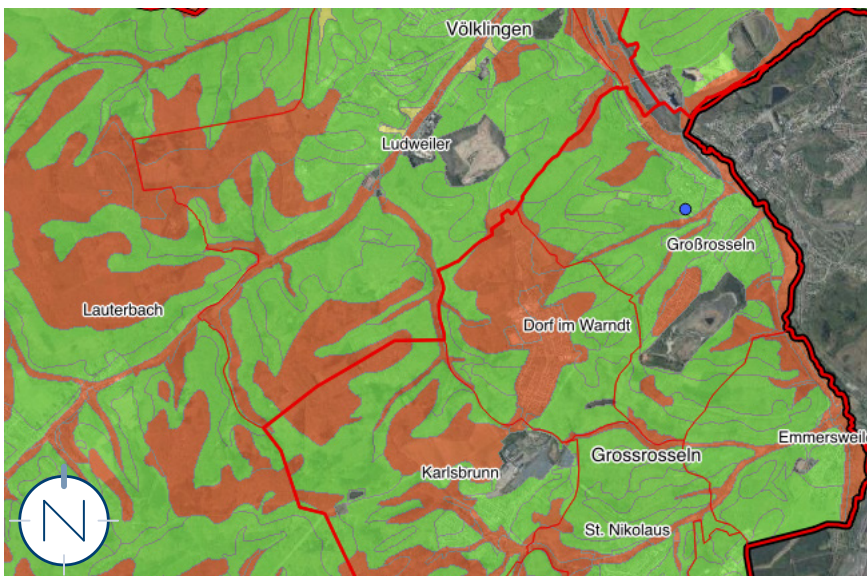
Die Entwässerung des Plangebietes kann im Mischsystem erfolgen, da das Grundstück bereits vor dem Jahr 1999 erstmals bebaut und an die Kanalisation angeschlossen

war. § 49a SWG zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet selbst ist ebenfalls möglich.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.08.2020).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



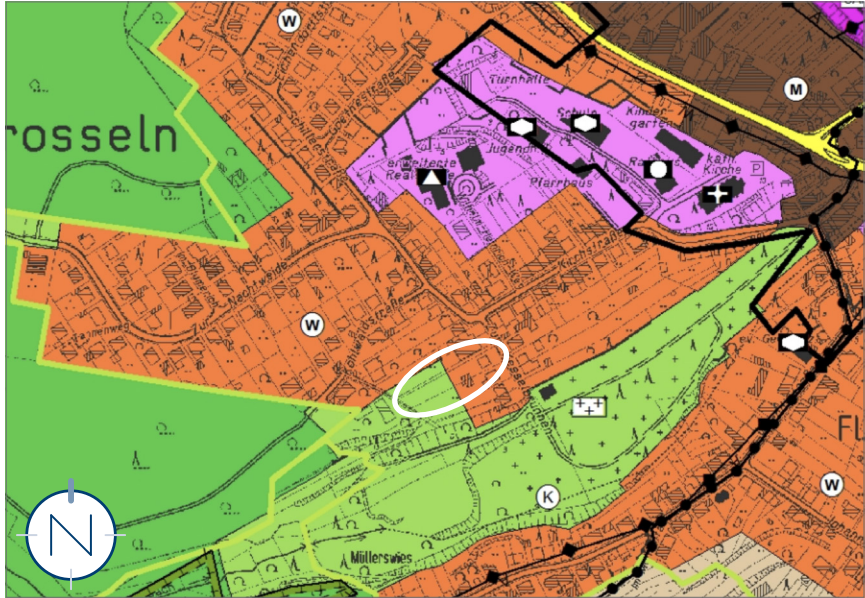
Karte zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.08.2020)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Großrosseln, Kernzone des Verdichtungsraumes, nicht achsengebunden
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet Naturschutz ca. 150 m südlich bzw. südwestlich des Plangebietes Keine Restriktionen für das Vorhaben
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Beim östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes mit Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines untergenutzten Grundstückes Keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes Aufgrund der geplanten Nutzung als Seniorenwohn- und -pflegeheim sollen, die Wohneinheiten nicht angerechnet werden
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb der Bergbau- und Altindustrielandschaft Saartal, Warndt und Rosseltal (Ziel der Freiraumaufwertung im Bereich der Bergbauachse) Festlegung von Grünzäsuren ca. 100 m südlich des Plangebietes Darüber hinaus keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Keine Restriktionen für das Vorhaben
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> FFH-Gebiet ca. 200 m westlich des Plangebietes Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar, allerdings nicht innerhalb eines Projektraumes Rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks	<ul style="list-style-type: none"> Naturschutzgebiet ca. 200 m westlich des Plangebietes Landschaftsschutzgebiet ca. 300 m südlich des Plangebietes ABSP- Fläche südlich in näherer Umgebung Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten bestehen keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Einträge des ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand September 2020) belegen 200 m östlich der Planungsfläche einen älteren Fundort der Zwergfledermaus (HARBUSCH, 2000) und im ca. 480 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 1km-Radius um die Fläche dokumentieren ein Vorkommen der Kreuzkröte, des Neuntöters, der Nachtigall, des Schwarzkehlchens sowie der psammophilen blauflügeligen Sandschrecke und westlichen Beißschrecke Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches)

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 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)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>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.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der lediglich 0,16 ha große Geltungsbereich umfasst ein Wohngrundstück innerhalb der Ortslage von Großrosseln unmittelbar neben dem Seniorenheim „Haus im Warndt“, das die Fläche für eine bauliche Erweiterung benötigt und erworben hat • Eingeschlossen ist auch ein schmaler Streifen des Seniorenwohnheim-Geländes, das die befestigte seitliche Einfahrt und ein gartenbaulich genutztes Teilareal umfasst • Im vorderen Abschnitt befindet sich ein Wohngebäude mit fast vollständig befestigtem Umfeld inkl. vorgelagerter geschotterter Stellplatzfläche, seitlich dahinter eine Garage • Der rückwärtige Abschnitt fügt sich in die Grünflächennutzung der benachbarten Wohngrundstücke ein und wurde von den Vorbesitzern offensichtlich noch gartenbaulich genutzt; seit dem Erwerb durch den Bauträger wurden die angelegten Pfade und Wege entfernt und das Gelände wird regelmäßig gemäht und gleichzeitig zur Zwischenlagerung kleinerer Mengen Bausteine, Wellplatten oder Erdmassen genutzt • Auf der Fläche finden sich lediglich einzelne Ziergehölze (u.a. Kirschlorbeer), Haselstöcke und wenige Obstbaum-Niederstämme geringen Alters, Bäume mit höheren Stammstärken stehen auf den Nachbargrundstücken <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage von Großrosseln in verkehrsberuhigter Wohnlage (Sackgasse bis zum Friedhof) • Durch Besucher des Seniorenheimes etwas erhöhte, allerdings noch wohngebietstypische, Lärm- und Stördisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausschließlich anthropogene Biotope (Gebäude und befestigtes Umfeld, lückige Zierrasenfläche mit Obstbaum-Niederstämmen, Ziergehölzen und einzelnen Haselstöcken) • Auf der Fläche bestehen in den Gehölzen, vor allem den etwas dichteren Haseln, Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter • Der Geltungsbereich erfüllt darüber hinaus lediglich eine Funktion als Teillebensraum zum Nahrungserwerb • Das Gebäude wurde bis vor 2 Jahren bewohnt, befindet sich in einem guten baulichen Allgemeinzustand und weist an der Fassade keine Fehlstellen auf, die von Gebäudebrütern wie z.B. dem Haussperling oder Mauersegler nutzbar wären; hinterlüftete Fassaden, die von spaltenbewohnenden Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden • Das Gebäudeinnere des Wohngebäudes und der Garage wurde auf Fledermausbesatz bzw. das Quartierpotenzial geprüft: alle Kellerräume des Gebäudes sind mit Gitterfenstern verschlossen, auch im Dachboden bestehen keine Zugangsmöglichkeiten, kurz vor dem Erwerb wurde der Dachboden vom Vorbesitzer noch saniert und vollständig isoliert, eine Quartiernutzung kann daher im Wohngebäude ausgeschlossen werden • Die Garage mit Pultdach und offenem Dachraum wird aktuell als Geräte- und Materiallager genutzt, Zugangsmöglichkeiten an den Dachansätzen oder der Zugangstür sind offenbar nicht vorhanden, gleichzeitig besteht durch das häufige Betreten eine hohe Stördisposition, so dass auch hier eine Quartiernutzung durch Fledermäuse hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann • Die auf dem Gelände zwischengelagerten Baustoffe bzw. Wellplatten werden i.d.R. zeitnah auf dem Gelände des Seniorenheimes verbaut oder entfernt; daher kann sich eine Habitattradition, die zur Ansiedlung z.B. der im Bereich des nahegelegenen Friedhofes durchaus möglichen Zauneidechse nicht entwickeln, dies gilt auch für die jüngst abgelagerten Naturbruchsteine

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter den in den wenigen Gehölzen möglicherweise brütenden Vögeln ist lediglich mit den i.d.R. häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsraumes zu rechnen • Die Freifläche dürfte sowohl von Vögeln als auch von Fledermäusen allenfalls als Teillebensraum zur Nahrungssuche frequentiert werden • Bei den Fledermäusen ist ebenfalls mit den typischen Siedlungsarten zu rechnen, v.a. der Zwerg- und Breitflügelfledermaus; eine besondere Qualität der Fläche als Jagdraum lässt sich gegenüber dem Siedlungsumfeld nicht ausmachen • Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren Möglichkeiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten, insbesondere nicht in den vollständig geschlossenen Dachböden; Lücken bzw. Nischen im Mauerwerk bzw. hinterlüftete Fassaden sind nicht vorhanden • Mit weiteren prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) ist nicht zu rechnen, auch für die im Umfeld des Friedhofgeländes denkbare Zauneidechse besitzen die temporären Ablagerungen von Wellplatten, Natursteinen u.ä. nicht die notwendige Habitattradition für eine dauerhafte Ansiedlung • Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen, sind daher lediglich die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten <p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle 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 Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • Daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche (Quelle: Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt • Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB anzupassen 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan • Planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten zur Entwicklung der Fläche an die Gemeinde Großsörseln herangetreten. Vorgesehen ist die Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes „Haus im Warndt“ („Zum Kesselbrunnen 2“) durch Anbaumaßnahmen auf dem südlich angrenzenden Grundstück.

Das Seniorenheim wurde 1990 gegründet und bietet aktuell 38 Pflegebetten für ältere bzw. pflegebedürftige Menschen. Durch die geplante Erweiterung sollen die vorhandenen Kapazitäten ausgebaut werden, sodass zukünftig Raum für mehr als 50 Bewohner ist.

Das eigentliche Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt dabei südlich an das bereits bestehende Hauptgebäude des Seniorenheimes. Auf der Fläche befinden sich aktuell ein leer stehendes Wohngebäude und eine Garage. Davon abgesehen kann dem Plangebiet jedoch keine eindeutige Nutzung zugeordnet werden.

Angesichts der in der näheren Umgebung vorherrschenden Wohnbebauung kommen nur wenige Vorhaben zur Entwicklung der Fläche in Frage. Das Störgradpotenzial für die umliegende Wohnnutzung stellt in jedem Fall ein Entwicklungshemmnis dar.

Die geplante Nutzung muss grundsätzlich im Einklang mit der bereits vorhandenen Umgebungsnutzung stehen. Die Erweiterung des bereits bestehenden Seniorenheimes „Haus im Warndt“ durch einen ent-

sprechenden Anbau mit zusätzlichen Pflegeplätzen trägt diesem Umstand Rechnung. Das Seniorenheim stellt eine besondere Form des Wohnens dar, die sich entsprechend in die bereits vorhandene Nutzungsstruktur einfügt. Daneben mangelt es, mit Ausnahme einer „normalen“ Wohnnutzung, an konfliktarmen Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung der Fläche.

Ein Neubau des Seniorenheimes an anderer Stelle stellt aufgrund der an diesem Standort bereits vorhandenen Bebauung und Infrastruktur keine Alternative dar. Zudem würde dies nicht im Sinne einer geplanten Erweiterung liegen. Darüber hinaus mangelt es im Gemeindegebiet an hierfür geeigneten Bauflächen.

Durch die vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen auf bereits erschlossenen,



Vorhaben- und Erschließungsplan; Maßstab 1:500; Quelle: IMH Ingenieurbüro, Kleinbittersdorf; Stand: Januar 2020

innerörtlichen Flächen kann auf die anhaltende Nachfrage nach Pflegeplätzen reagiert werden, ohne neue Flächen hierfür in Anspruch nehmen zu müssen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann somit aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

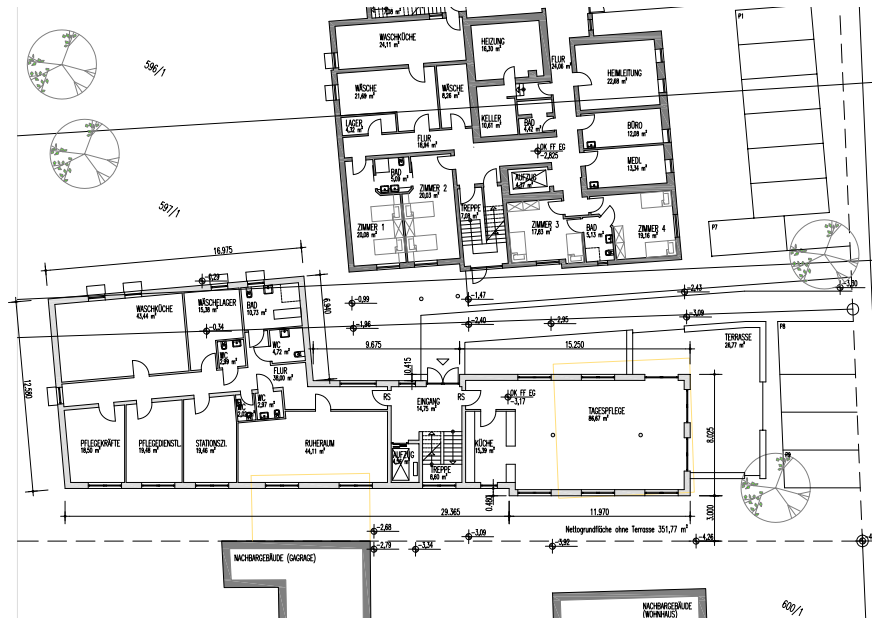
Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes durch die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes mit bis zu drei Vollgeschossen. Die Anzahl der Vollgeschosse soll dabei zur Straße „Zum Kesselbrunnen“ hin der Topografie folgend abnehmen.

Über einen Verbindungsweg im ersten und zweiten Obergeschoss soll das neue Gebäude an das bereits vorhandene Hauptgebäude angeschlossen werden. Davon abgesehen bleibt der Zwischenraum zwischen beiden Gebäuden frei und kann weiterhin genutzt werden, um in die Gartenanlage des Seniorenheimes zu gelangen.

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes sollen vornehmlich die Verwaltungs-, Lager- und sonstigen Nebenräume des Seniorenwohn- und -pflegeheimes untergebracht werden. Hierzu zählen unter anderem eine Waschküche, ein Wäschelager, Stationszimmer, ein Ruheraum, eine Küche und ein Tagespflergeraum.

Im ersten Obergeschoss befinden sich neben einer kleinen Küche und einem größeren Speisesaal insgesamt acht Pflegezimmer mit eigenem Badezimmer (etwa 18 bis 22 m² Wohnfläche je Zimmer). Das zweite Obergeschoss bietet Raum für weitere acht Pflegezimmer ähnlicher Größe. Vier der acht



Erdgeschossgrundrisse des geplanten Anbaus und bestehenden Gebäudes; ohne Maßstab; Quelle: IMH Ingenieurbüro, Kleinblittersdorf; Stand Januar 2020

Zimmer sollen zusätzlich einen kleinen Balkon mit Blick auf den Garten erhalten.

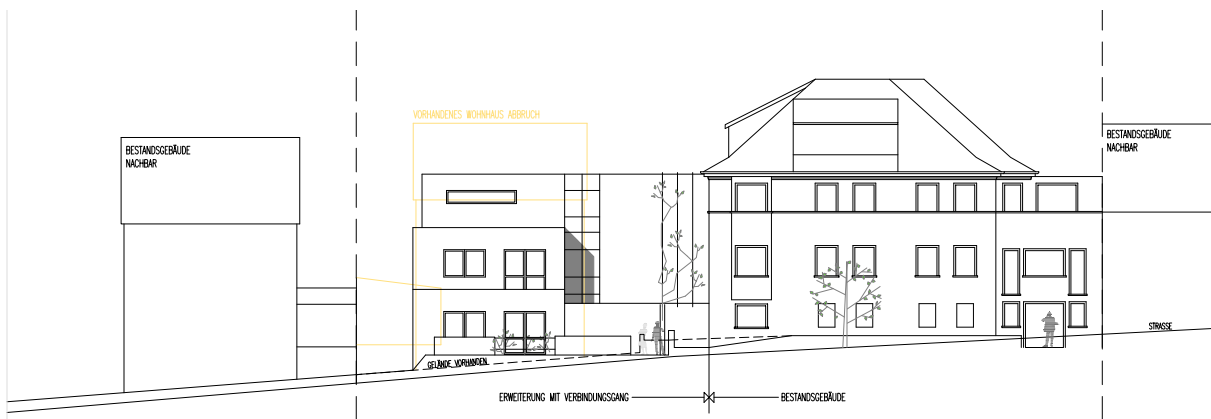
Erschlossen wird das neue Gebäude aus nördlicher Richtung. Die oberen Geschosse können sowohl über eine Treppe als auch eine Aufzulanlage erreicht werden. Die Einrichtung ist dementsprechend barrierefrei zugänglich.

Die Dachgestaltung sieht ausschließlich Flachdächer vor, die in Teilen entsprechend begrünt werden sollen. Auf dem Staffel-dach des ersten Obergeschosses besteht zudem die Möglichkeit eine zur Straße hin orientierte Terrasse anstelle von Dachbegrünung anzulegen.

Der Bereich zwischen der Straße „Zum Kesselbrunnen“ und der straßenseitigen Gebäudekante soll einerseits als Fläche für die erforderlichen Stellplätze und andererseits

als Terrassenfläche für die Bewohner genutzt werden.

Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches soll, ähnlich der Gartenanlage des derzeitigen Seniorenheimes „Haus im Warndt“, begrünt werden.



Ansicht Straße „Zum Kesselbrunnen“ (aus östlicher Richtung); ohne Maßstab; Quelle: IMH Ingenieurbüro, Kleinblittersdorf; Stand: Januar 2020

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO),
Zweckbestimmung : Senioren-
wohn- und -pflegeheim

Analog § 11 Abs. 2 BauNVO

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauliche Erweiterung eines Seniorenwohn- und -pflegeheimes ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeheim“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der geplanten

Nutzung und tragen dem bestehenden Bedarf nach einer solchen Einrichtung in der Gemeinde Großrosseln Rechnung.

Analog § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

In diesem Fall ist ein Baugebiet gewählt in dem ausschließlich Seniorenwohn- und -pflegeheime sowie die damit zusammenhängenden untergeordneten Nutzungen und Räumlichkeiten zulässig sind.



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Maßstab 1:500; Quelle: Kernplan

Zwar ließen sich betreute Wohnformen in Pflegeeinrichtungen aufgrund der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO, wonach zu Wohngebäuden auch solche zählen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, grundsätzlich auch in Baugebieten verwirklichen, die rein dem Wohnen dienen. Die gewünschte planungsrechtliche Situation ließe sich aber nicht mehr durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen. Die Festsetzung einer derart einseitigen Nutzungsstruktur würde die allgemeine Zweckbestimmung der in Frage kommenden Baugebiete nicht mehr gewährleisten.

Demzufolge rechtfertigt die besondere Funktion und Bedeutung eines Seniorenwohn- und -pflegeheimes die Festsetzung als Sondergebiet. Hiervon abweichende Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen.

Die zulässige Nutzungsart wird detailliert auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Realisierung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes im Sinne des zugrunde liegenden Konzeptes erforderlich sind und funktional damit im Zusammenhang stehen. Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Pflegebetten wird eine maßvolle und verträgliche Nutzung des Grundstückes gewährleistet. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird auf diese Weise entgegengewirkt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errich-

tung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

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 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die bauliche Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes bleibt durch die auf diese Weise getroffenen Festsetzungen in jedem Fall unterhalb der Gebäudeoberkante des derzeit noch bestehenden Wohngebäudes sowie des Hauptgebäudes des Seniorenheimes „Haus im Warndt“.

Die Festsetzung, dass die Gebäudeoberkante ausnahmsweise durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 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 Baugrundstückes, 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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 unterschreitet die zulässige Bemessungsgrenze analog § 17 Abs. 1 BauNVO für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten.

Für Nebenanlagen besteht analog zur BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit, sodass 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 0,6 überschritten werden darf.

Mit dieser differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung

führen können. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude werden damit verhindert, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 orientiert sich zudem an der analog § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Wohnbebauung. Ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung ist somit gewährleistet.

Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung des Grundstückes. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird sichergestellt.

Bauweise

Analog § 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 Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Für das Sondergebiet „Seniorenwohn- und -pflegeheim“ wurde eine abweichende Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Die abweichende Bauweise eröffnet ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bebauung des Grundstückes, indem auf einen seitlichen Grenzabstand verzichtet werden kann.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wurde ein Heranbauen an die nördliche Grundstücksgrenze ermöglicht. Diese Festsetzung resultiert aus der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption und ist zwingend erforderlich, um die Erweiterungsmaßnahmen des Seniorenwohn- und -pflegeheimes baulich mit dem bereits bestehenden Hauptgebäude zu verbinden.

Von einer darüber hinausgehenden Zulässigkeit der Grenzbebauung sowie einer potenziellen Gebäudelänge von über 50 m, die bei einer abweichenden Bauweise normalerweise zulässig wäre, wurde mit Blick auf die umliegende Nutzungs- und Bebauungsstruktur abgesehen. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 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 die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessung der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Sie wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Sie ermöglicht in diesem Fall jedoch auch den direkten Anbau an das nördlich angrenzende Bestandsgebäude.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden

Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Lage der Stellplätze wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen über Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage der Plangebietsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) und der geplanten zusätzlichen Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes. Sie sollen die Aufenthalts- und siedlungsökologische Qualität im Plangebiet steigern.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der Gestaltung der Gartenfläche verbleibt.

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

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

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können analog § 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. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung erforderlich.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen soll die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit ermöglichen.

Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich dort zulässig sein, wo die beworbenen Dienstleistungen angeboten werden. Hierdurch soll einer ungeordneten Anbringung entgegengewirkt und die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Gebäude vermieden werden.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind in einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen der Mülltonnen soll nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird durch die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels gewährleistet. Aufgrund der geplanten Nutzung ist von einem geringen Anteil des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs auszugehen, der sich hauptsächlich auf den Mitarbeiter- und Besucherverkehr beschränken wird. Aus stadtplanerischer Sicht ist der definierte Stellplatzbedarf dementsprechend ausreichend.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festsetzungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die

Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schließen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Bei der vorgesehenen Nutzung (Seniorenwohn- und -pflegeheim) handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens mit geringem Störgradfaktor. Die unmittelbare Umgebung dient in erster Linie dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher nicht bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Landesbauordnung. Eine Grenzbebauung erfolgt ausschließlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, um eine bauliche Verbindung zwischen Bestandsgebäude und Neubau des Seniorenwohn- und -pflegeheimes zu ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt keine Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist dementsprechend gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Haus im Warndt“.

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. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren und betreutem Wohnraum weiter steigen.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes „Haus im Warndt“ geschaffen. Der bestehenden und im Zuge des demografischen Wandels zunehmenden Nachfrage in Großsiedlungen wird womit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine bauliche Nachverdichtung in innerörtlicher Lage auf einer derzeit bebauten, aber nicht mehr genutzten Fläche (leer stehendes Wohngebäude).

Da es sich bei der Senioreneinrichtung um eine spezielle Form des Wohnens handelt, erfordert das Betriebskonzept einen Baukörper, der sich in dieser Form nicht unmittelbar aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begeben (u. a. Regelung der Gebäudehöhe). Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Die vorgesehene Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes ist sowohl bezüglich der überbaubaren Grundfläche als auch in ihrer Höhe auf ein der Umgebung angepasstes Maß begrenzt. Ein Einfügen in die Umgebung sowie ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubaumaßnahmen wird auf diese Weise gewährleistet.

Die Begrünung, etwa auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine untergenutzte und bereits anthropogen geprägte Fläche in innerörtlicher Lage.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der teilweisen Bebauung und Versiegelung des Geltungsbereiches und der Nutzung als Stellplatzfläche finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nicht statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen aufweist. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

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

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich allerdings um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich die Verkehrszunahme in erster Linie auf die Besucher und Beschäftigten des Seniorenwohn- und -pflegeheimes beschränken.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der näheren Umgebung

vermieden werden. Die vorhandene Situation im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden dementsprechend durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch den aktuellen Gebäudebestand (leer stehendes Wohngebäude und Garage), der abgerissen werden soll, bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen aufgenommen.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer / Vorhabenträger keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsartverträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitestgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann durch das Vorhaben der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen und Pflegeplätzen Rechnung getragen werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand 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 Bebauungsplans

- Schaffung der Voraussetzungen zur Erweiterung einer bereits bestehenden und entsprechend genutzten Einrichtung für Senioren
- Wiedernutzbarmachung einer entwicklungsbedürftigen Fläche im Innenbereich; Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Pflegeplätzen für Senioren wird die Gemeinde Großrosseln der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung; geringer Erschließungsaufwand und Ordnung des ruhenden Verkehrs ausschließlich im Plangebiet
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.