

Wohnbebauung nordwestliche Ziegelei

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Großrosseln,
Ortsteil Dorf im Warndt

ENTWURF

11.10.2023



K E R N
P L A N

Wohnbebauung nordwestliche Ziegelei

Im Auftrag der:



Gemeinde Großbrosseln
Klosterplatz 2-3
66352 Großbrosseln

IMPRESSUM

Stand: 11.10.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M. Sc. Christopher Jung, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

B. Sc. Paula Dietz, Raumplanung

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	11
Beschreibung der städtebaulichen Konzeption	12
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17
Anlage: Umweltbericht (Stand frühzeitige Beteiligung)	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Dorf im Warndt in der Gemeinde Großrosseln soll westlich der Straße „Ziegelei“ neuer Wohnraum geschaffen werden. Konkret handelt es sich hierbei um ca. 7 Wohngebäude, die auf einer bislang unbebauten Freifläche mit Gehölzstrukturen am nördlichen Siedlungsrand errichtet werden.

Damit reagiert die Gemeinde Großrosseln auf die anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum und ermöglicht eine bedarfsorientierte Wohnflächenentwicklung in nicht zentralen Gemeindeteilen (im Sinne des Eigenentwicklungsbedarfs).

In diesem Zusammenhang wurde unter anderem ein Wohnbauflächenkonzept zur Ermittlung potenzieller zukünftiger Wohnbauflächen in der Gemeinde durchgeführt. Die hiesige Fläche wurde dabei als eine mögliche Alternative zur Nachverdichtung identifiziert. Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes wurde die Fläche mit der Gesamtpriorität 2 eingestuft. Es handelt sich hierbei also um eine von zwei Flächen, die in der Gemeinde Großrosseln prioritär umgesetzt werden soll.

Auf Basis der geltenden Beurteilungsgrundlage des § 35 BauGB (Außenbereich) kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde Großrosseln hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung nordwestliche Ziegelei“ im „Regelverfahren“ beschlossen.

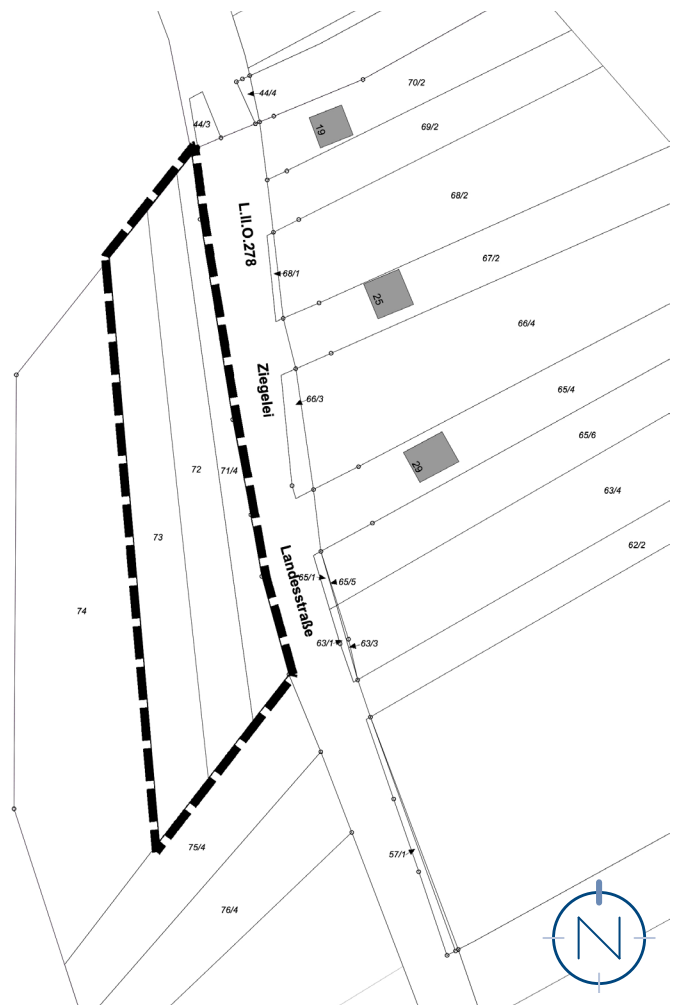
Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichtes Matthias Habermeyer, Umwelt- und Regionalentwicklung, Jahnstraße 21, 66440 Blieskastel.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Dorf im Warndt an der Straße „Ziegelei“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Privatwaldflächen,
- im Süden durch Staatswald
- sowie im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Ziegelei“ (L278).

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine ungenutzte Freifläche mit Gehölzstrukturen.

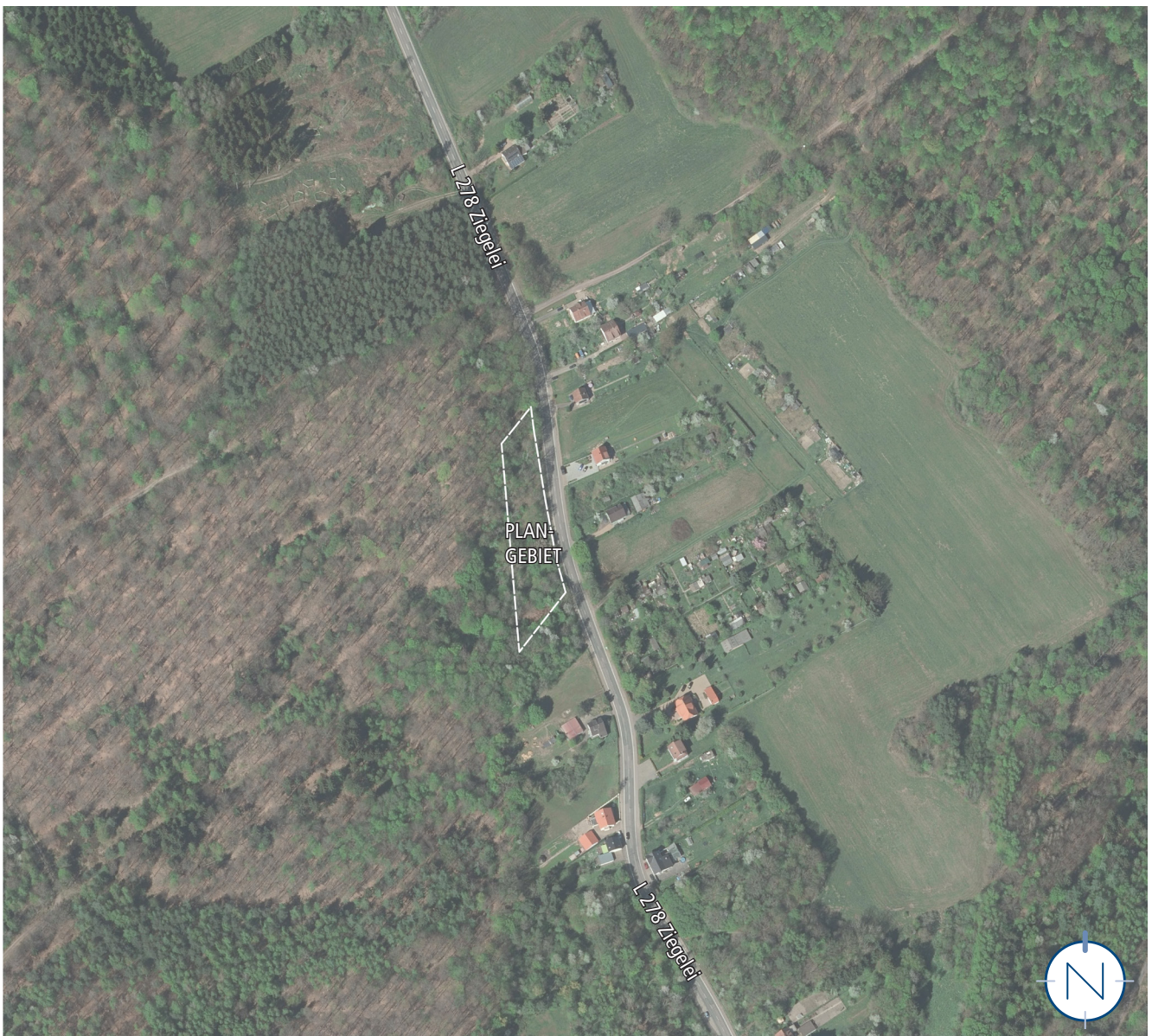
Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Waldflächen im Norden und Westen sowie durch Wohnbebauung im Osten und Süden geprägt.

Weiter südlich befindet sich in der Forststraße, in etwa 1,5 km Entfernung zum Plangebiet, eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L278 mit den umliegenden Dörfern verbunden. Über diese ist im weiteren Verlauf Richtung Norden auch Völklingen zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in unmittelbarer Nähe zu Frankreich (ca. 4 km Entfernung).

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Privateigentum.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: © LVGL ONL 20503/2023; Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in irgendeiner Weise durch die vorherrschende Topografie beeinflusst werden.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung ist über die Straße „Ziegelei“ sichergestellt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in nördlicher bzw. südlicher Richtung unter anderem über die Straße „Ziegelei“ (L278). Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (8 „Völklingen-Geislautern“) der A 623 befindet sich in ca. 7 km Entfernung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Nelkenstraße“) liegt südlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Straße „Ziegelei“ / Forststraße.

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die für das geplante Wohnbaugebiet erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Anfallendes Schmutzwasser soll demnach in die bestehende Kanalisation im Bereich der Straße „Ziegelei“ eingeleitet werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswasser gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Allerdings steht, aufgrund der örtlichen Voraussetzungen, der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung dieser Anforderungen in diesem Fall außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg, sodass gemäß § 49 a Abs. 4 SWG von der Verpflichtung nach § 49 a Abs. 1 SWG abgesehen werden kann.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet



Blick von der Straße „Ziegelei“ auf das Plangebiet



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, Geoportaal Saarland, Stand der Abfrage: 04.10.2023

(Quelle: LVGL, Geoportaal Saarland, Stand der Abfrage: 04.10.2023).

Ein geeigneter Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers befindet sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung.

Bei der vorhandenen Kanalisation handelt es sich um einen Mischwasserkanal. Das einzige Trennsystem im Ortsteil Dorf im Warndt befindet sich fast 1,0 km südlich des Plangebietes in der Willy-Brandt-Straße.

Infolgedessen wird das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem abgeleitet. Maßnahmen zur Versickerung, zur Zurückhaltung und Nutzung vor Ort (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) sind, ungeachtet dessen, zulässig, sofern diese technisch oder rechtlich machbar sind

und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

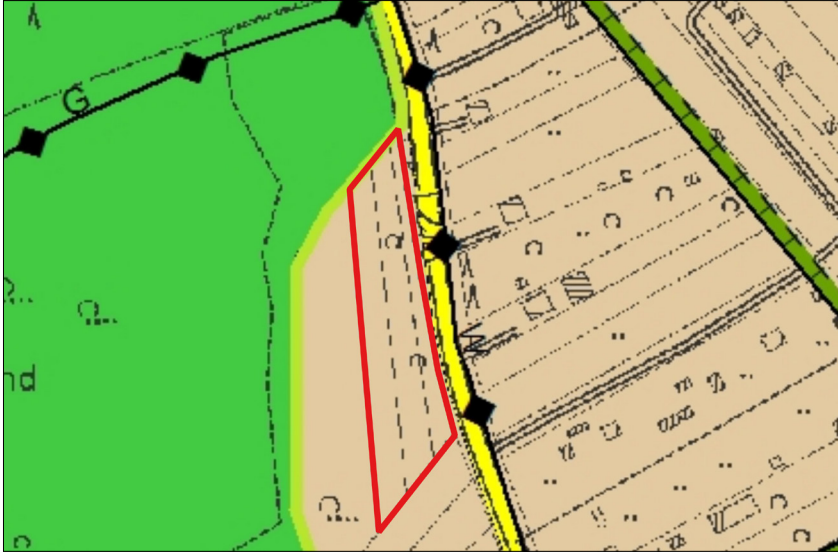
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich Grundzentrum Großrosseln; nichtachsengebunden, Randzone des Verdichtungsraums
Vorranggebiete	Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Grundwasserschutz.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (56) „[...] In Vorranggebieten für Grundwasserschutz ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden.“ (57) „Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenswerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.“ (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes Als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Dorf im Warndt 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (Eigenentwicklungsbedarf); entspricht ca. 2,1 Wohnungen / Jahr bei 1.390 Einwohnern im Ortsteil Dorf im Warndt (Quelle: Gemeinde Großrosseln). Siedlungsdichte in Wohneinheiten pro Hektar nach LEP „Siedlung“: 20 Wohneinheiten pro Hektar keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III). Das Landschaftsprogramm stellt für das gesamte Plangebiet einen Natur- und Kulturerlebnisraum dar. Innerhalb des Plangebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete zu berücksichtigen und offenzuhalten. keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> keine Schutzgebiete nach BNatSchG durch das Vorhaben betroffen das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet befindet sich direkt angrenzend (NSG „Warndt“, L-6706-301)
Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen.
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen

	Einwohner (2022)	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf bis 2040	Reserve FNP in ha	Wohneinheiten gem. FNP	Baulücken (anrechenbar §§ 30, 33, 34 Abs. 4 BauGB)	Anrechenbare Wohneinheiten in Baulücken	Bedarf Wohneinheiten aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx17		Dx15		Fx1,3	C-E-G
Dorf im Warndt	1.390	1,5	ca. 35	0	0	2	ca. 3	33

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich FFH-LRT • geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 22 SNG östlich und südöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von 18 m (GB-6706-5405-2020) und 160 m (GB-6706-0045-2020) <ul style="list-style-type: none"> • Magerwiesen (ED1), die den Erhaltungszustand B_{plus} (BT 6706-0045-2020) oder A (BT 6706-0045-2020) aufweisen • unmittelbar nördlich und mittelbar westlich angrenzende Waldfläche, der BT-6706-0194-2020 wurde als Buchen-Eichen-Mischwald (xAB1) kartiert <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund des Anteils an Altbäumen und seiner Schichtung mit Erhaltungszustand B (gut) bewertet • ca. 165 m südlich des Plangebietes: geschützter Landschaftsbestandteil GLB-D_5_09_07 Ziegelweiher Dorf im Warndt mit bedeutsamen Vorkommen des Kammmolches (Geoportal des Saarlandes, 2023)
Allgemeiner Artenschutz	Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
Beschreibung der Umwelt	
	<p><u>Naturraum und Relief</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet befindet sich im Naturraum „Warndt“ • stark bewaldetes Buntsandstein-Hügelland, das zur saarländisch-lothringischen Schichtstufenlandschaft gehört (Geoportal Saarland, 2023, Schneider H, 1972) <p><u>Geologie und Böden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Plangebiet vorkommenden Böden haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt. Besondere Bodenfunktionen liegen im Hinblick auf das Nitratrückhaltevermögen und das Biotopentwicklungspotenzial vor. • Die Gesamtempfindlichkeit des Bodens kann gegenüber Vorhabenwirkungen generell als mittel bis hoch eingestuft werden. <p><u>Klima und Lufthygiene</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet mit unmittelbarem Siedlungsbezug <p><u>Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet: Hainsimsen-Buchenwald der collinen Höhenstufe • eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene weder landwirtschaftlich noch forstwirtschaftlich genutzte Fläche, die Waldcharakter aufweist • Wald <ul style="list-style-type: none"> • bodensaurer Buchen-Eichenwald (seit 2020 FFH-LRT Luzulo-Fagetum 9110 mit Erhaltungszustand B) • Laubmischwald • Waldmantel • Straßenrandbiotop und Straße • keine Nachweise streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach Auswertung des ABSP-Artpools, der ABDS-Daten und der Daten von FFIPS 2023 • kein Nachweis von Höhlen oder Horsten bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung im Juli 2023 • nicht mit Bruthöhlen von Spechten zu rechnen, jedoch mit Vorkommen walddisperser störungsunempfindlicher Kleinvogelarten (Grasmücken, Meisen, Rotkehlchen etc.) in geringem Umfang • liegende Totholz als Nahrungsquelle u.a. für Spechtarten • Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Wildkatze • Haselmausvorkommen im Plangebiet denkbar

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweise des Kammmolchs im ca. 800 m westlich des Plangebietes liegenden Mercedesweiher im Krämbachtal; Kammmolch-Habitat unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes im Natura 2000-Gebiet Warndt und im Bereich des Ziegeleiweiher • kein Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten im Zuge der Auswertung relevanter Quellen und des faunistischen Gutachtens • geringe Bedeutung als Quartierhabitat für Waldfelderermäuse aufgrund des geringen Alters sowie dem Fehlen von Baumhöhlen • zu vernachlässigende Bedeutung für eine nicht spezialisierte (euriöke) Schmetterlingsfauna <p><u>Kultur- und Sachgüter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet bis auf einen kleinen Teilraum im Norden und Süden, der als Privatwald ausgewiesen ist, weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt • Plangebiet wird nach § 2 des saarländischen Waldgesetzes aufgrund des von Bäumen und Sträuchern geprägten Bewuchs als Wald eingestuft
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	
	<p><u>Schutzgüter Flächen und Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von 768 m² Privatwaldfläche und 3.049 m² ungenutzter waldartiger Fläche (Geportal des Saarlandes, 2023) <p><u>Schutzgut Klima und Lufthygiene</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Frischluftentstehungsgebieten <p><u>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • dauerhafter Verlust der Lebensräume Laubmischwald und Waldrand, die eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz besitzen • keine speziellen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die über die Eingriffsregelung hinausgehen, erforderlich • Ausschluss vorhabenbedingter Beeinträchtigung der Kammmolchpopulation und damit des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG • Kontrolle der Bestände auf mögliche Fledermausquartiere vor Rodung oder Fällung, um dem Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken. <p><u>Schutzgut Landschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild <p><u>Auswirkungen auf Schutzgebiete</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes Warndt <p><u>Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung der in der Liste des saarländischen Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz geführte und bei Planungen zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten und keine Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung, Externer Ausgleichsmaßnahmen etc.: siehe Umweltbericht (Stand frühzeitige Beteiligung)	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken, ohne Maßstab; Quelle: Regionalverband Saarbrücken</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • derzeit kein Bebauungsplan • planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich)

Berücksichtigung von Standortalternativen



Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In der Kommune ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 2,1 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Dies wurde auch im Rahmen der Wohnbauflächenstudie dargelegt. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Die mittelfristige Mobilisierung dieser Flächenreserven durch kommunalen Zwischenerwerb würde die personellen und finanziellen Ressourcen der Kommune überschreiten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Im Rahmen der Wohnbauflächenstudie der Gemeinde Großbrosseln wurde sowohl für die Gesamtgemeinde als auch den Ortsteil Dorf im Warndt eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Es gibt ferner keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich, die nicht der Land- oder Forstwirtschaft zugehörig sind, sind aufgrund von naturschutzfachlichen Restriktionen ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass nur forstwirtschaftliche Flächen als potenzielle Standorte in Frage kommen. Sollte diese Option nicht verfolgt werden, wäre die verfolgte Planung in der Gemeinde nicht umsetzbar.

Die Wohnbauflächenstudie wurde im Rahmen ihrer Aufstellung mit der Landesplanung abgestimmt. Die hiesige Fläche ist in der Studie als eine von zwei prioritären Flächen in der Gemeinde Großbrosseln eingestuft.

Beschreibung der städtebaulichen Konzeption

Zur Konkretisierung des Vorhabens wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept entwickelt, das anschließend als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen wurde.

Ziel des Konzeptes ist die bedarfsorientierte Schaffung zusätzlicher Wohnangebote in Dorf im Warndt.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung orientiert sich weitgehend an der östlich des Plangebietes gelegenen Bebauung.

Insgesamt sind ca. 7 Wohngebäude geplant, die maximal zwei Geschosse und 2 Wohnungen je Wohngebäude aufweisen. Sämtliche Gebäude verfügen jeweils über eine eigene Garage (einschließlich

Stellplatzfläche davor) sowie eine private Gartenfläche.

Die Größe der Grundstückspartellen variiert zwischen ca. 500 und ca. 900 m².

Zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen dient ausschließlich die Straße „Ziegelei“ (L278). Darüber hinaus sind abgesehen von den Hausanschlüssen für Ver- und Entsorgung keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) sollen vollständig auf den Grundstücken (Stellplätze, Garagen) angeordnet werden. Hierzu sollen zwei Stellplätze pro Wohneinheit realisiert werden.

Aus ökologischer Sicht sowie zur besseren Einbindung in die Umgebung wird die Fläche entsprechend eingegrünt.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle Luftbild: © LVGL ONL 20503/2023; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen,

welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind hier denkbar. Hierzu gehören z.B. nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die östlich des Plangebietes gelegene Bebauung entspricht ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird somit Rechnung getragen. Bauplanungsrechtlich ist

durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

In Bezug auf die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind an diesem Standort in Dorf im Warndt nicht alle Nutzungen realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flä-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 09.08.2023; Bearbeitung: Kernplan GmbH

chenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Umfeld integrierbar.

Die sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen, um im Einzelfall entscheiden zu können.

Maß der baulichen Nutzung

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

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 einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA entspricht, gemäß § 17 BauNVO, den Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,4 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 0,6 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 anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt, während die zukünftige Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung sichergestellt ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ge-

wahrt. Die entstehende Bebauung lässt ausreichend Freiflächen zur Begrünung der Fläche (unter anderem durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am umgebenden Bestand.

Demnach sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA Häuser zulässig, die bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen. Dies trägt zur Integration des Plangebiets in die bestehende Bebauung im Umfeld bei.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand.

Einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch überdimensionierte Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden wird damit entgegengewirkt.

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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch erfolgt eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der Wohnbebauung in der Umgebung entspricht. Eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung wird somit gewährleistet.

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 im Plangebiet definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenzen durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass hinsichtlich der Grundstückszuschnitte den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung

in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.):

Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen bzw. Carports von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht zudem die Unterbringung eines Stellplatzes vor der Garage bzw. dem Carport.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatz nachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungen.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsstruktur in der näheren Umgebung und unterstützt weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie Arrondierung des Siedlungskörpers.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrt ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um

weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere für Solarenergie).

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannte Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zu Waldflächen im Norden und Westen 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 Orts- und Landschaftsbild erzielt. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität sowie eine Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet wird auf diese Weise erreicht. Ebenso kann ein harmonischer Übergang von Siedlungs- und Außenbereich sichergestellt werden.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

Abwasserbeseitigung (gem. § 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.

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 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 sowie auf Nachbarinteressen.

- Die getroffenen Einschränkungen bei der Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorgesehen.
- Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Aus-

wirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben fügen sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen der Planung, 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 im vorliegenden Fall aus folgenden 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 bisher insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den 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 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.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Allgemeine Wohngebiet WA hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung der Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion im Ortsteil Dorf im Warndt in der Gemeinde Großrosseln gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungskörper von Dorf im Warndt wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Ortsrand arrondiert. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die flexibel parzellierbar sind. Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung be-

stehenden Wohnbebauung und in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 2,1 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da die erforderlichen Ressourcen für einen langfristigen Grunderwerb sogenannter „Hinterlieger-“ und „Splittergrundstücke“ die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Kommune übersteigen, bzw. Eigentümer Baugrundstücke bevorraten.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf forstwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktion insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffenen baulichen und grünordnerischen Festsetzungen sowie die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften tragen zu einem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild bei. Die vorgesehenen, in einer offenen Bauwei-

se zu errichtenden, Gebäude weisen maximal zwei Vollgeschosse auf und fügen sich somit in die Umgebung ein. Die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung) und der daraus resultierenden Störisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

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

Durch die geplante Realisierung der Wohnbebauung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich primär auf den Anwohnerverkehr beschränken wird.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf dem Grundstück geordnet. Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in der Straße „Ziegelei“ vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

In Anbetracht der vergangenen Starkregenereignisse und vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Es wurden entsprechende Hinweise zum Schutz vor Überschwemmungen durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu neuen Versiegelungen.

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas werden durch die Festsetzungen reduziert.

Zudem ist die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude vorgeschrieben, ebenso Dachbegrünung bei der Realisierung von Flachdächern. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstückseigentümer im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden, wodurch die Fläche baulich nutzbar wird.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu er-

warten. 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 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 Bebauungsplanes

- mit der Erweiterung des Angebotes gemäß des mit der Landesplanung abgestimmten Wohnbauflächenkonzeptes wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- behutsames Einfügen der Neubebauung in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild; die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie die aufgelockerte Bebauung tragen zu einer Aufwertung des Ortsbilds bei
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und des Klimas
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschie- dung 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, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.