

# Wohnbebauung ehemaliges Kalkwerk

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

ENTWURF

09.12.2022, Entwurf

KERN  
PLAN

# Wohnbebauung ehemaliges Kalkwerk

## Im Auftrag:

Janos Visocnik  
Metzer Straße 8  
66802 Überherrn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der  
Gemeinde Überherrn, Ortsteil Felsberg

## IMPRESSUM

Stand: 09.12.2022, Entwurf

## Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

## Projektbearbeitung:

Philipp Blatt

## 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto: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	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Auf der Fläche des historischen Kalkwerks und späteren Landwirtschaftsbetriebs am nordöstlichen Siedlungsrand von Felsberg soll ein Wohnquartier entstehen.

Die teils maroden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sowie ein älteres Wohngebäude sollen abgerissen und damit Raum für die Errichtung von sieben Wohnhäusern geschaffen werden. Die beiden ortsbildprägenden Gebäude des ehemaligen Kalkwerkensembles in der Gebietsmitte sollen erhalten bleiben.

Die Fläche liegt an der Metzger Straße B269, wodurch die äußere Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist. Zur inneren Erschließung soll ein Privatweg als Ring um das Gebäude des ehemaligen Kalkwerks geführt werden. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig

auf den einzelnen Grundstücken organisiert werden.

Die Nachbarschaft des Plangebiets ist im Bereich der Ortslage überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Daneben grenzt noch ein Gartenbaubetrieb im Nordosten an das Plangebiet an.

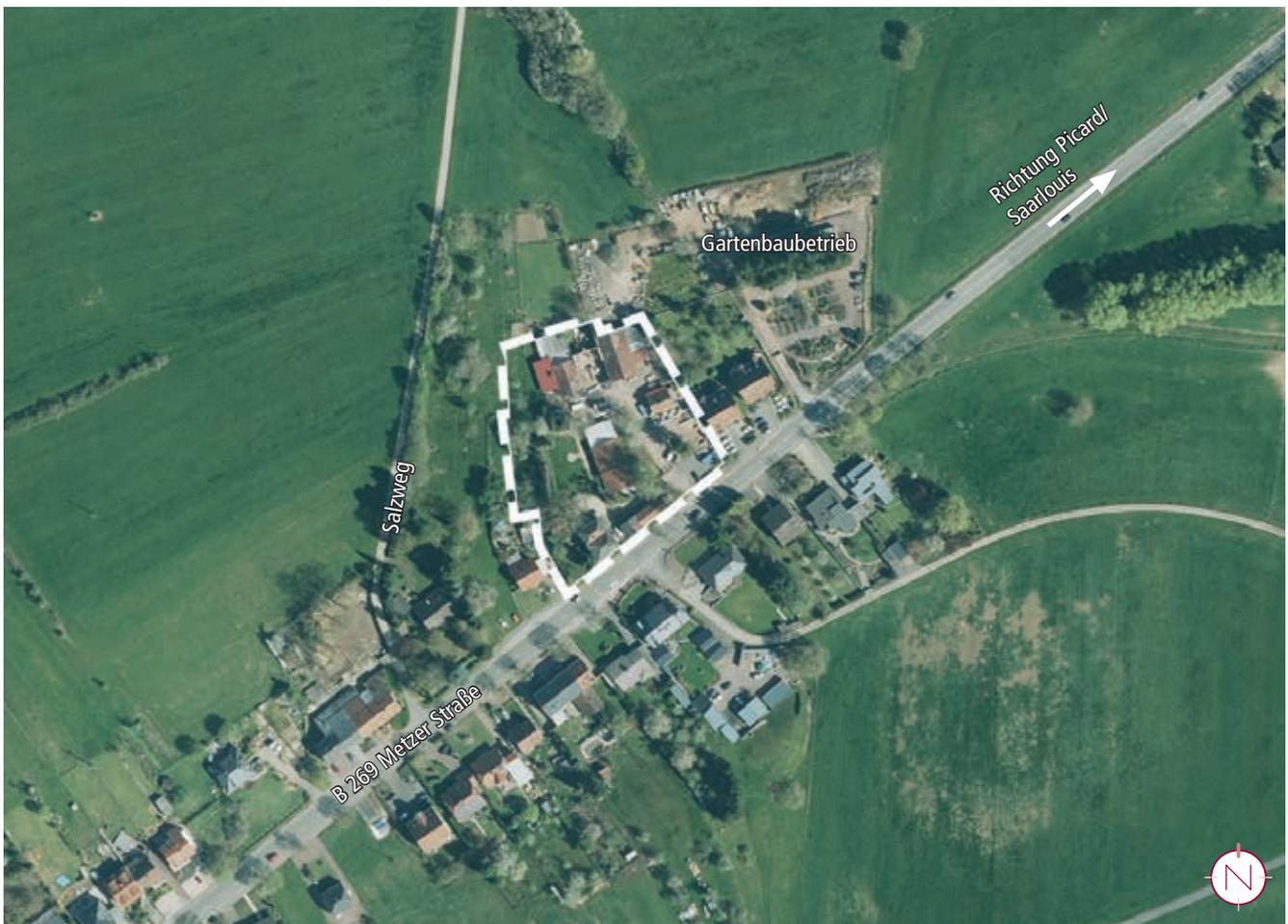
Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Realisierung der geplanten Nutzung ist Herr Janos Visocnik.

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Innenbereich Felsberg“ (1998). Insbesondere aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und dem Maß der baulichen Nutzung ist die Planung nach diesem jedoch nicht realisierungsfähig. Aus diesem Grund bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Innenbereich Felsberg“ aus dem Jahr 1998.

Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliges Kalkwerk“ beschlossen.

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



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Geobasisdaten, © LVGL ONL 10019/2022; Bearbeitung: Kernplan

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen). 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. 6.770 qm 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. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. 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 der Gemeinde Überherrn stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Die geplante städtebauliche Entwicklung folgt daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 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 Überherrn vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde 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.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der nordöstlichen Siedlungslage von Felsberg, unweit der Gemarkungsgrenze zu Saarlouis-Picard, an der B269.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Metzger Straße und die daran anschließende Wohnbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung und Gartenflächen,
- im Norden durch eine Wiese-/ Weidefläche und im Nordosten durch das Gelände des Gartenbaubetriebs „Beau Jardin“.
- im Osten durch Wohnbebauung und daran anschließend das Gelände des Gartenbaubetriebs.

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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet besteht aus einem älteren Wohnhaus mit Nebenanlagen und einem historischen Gebäude des ehemaligen Kalkwerks unmittelbar an der Metzger Straße. Dahinter liegt die Fabrikhalle (Ringofen) des früheren Kalkwerks. Daran wiederum schließen ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude an, die heute, wie auch das Gebäude östlich des Ringofens (Hausnummer 6) als Lager eines Handwerksbetriebs dienen.

Die überwiegend geschotterten Flächen zwischen den Wirtschaftsgebäuden dienen als Lager- und Stellplatzflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht zwischen Wohngebäude und den Landwirtschaftsgebäuden eine Gartenfläche.



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

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Daneben schließt im Nordosten ein Gartenbaubetrieb an das Plangebiet an.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld ist das Plangebiet ebenfalls gut für Wohnnutzung geeignet.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auswirken wird.

## Verkehr

Das Plangebiet ist über die Metzger Straße erschlossen, welche in nordöstlicher Richtung weiter nach Saarlouis-Picard führt und

in westlicher Richtung zur Ortsmitte Felsberg bzw. im weiteren Verlauf nach Ittersdorf und Frankreich führt.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Felsberg Kalkwerk“, welche unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzt.

Es bedarf weiterer Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes zur internen Erschließung des Vorhabens.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Metzger Straße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Strom, Wasser).

Da das Plangebiet bereits vor 1999 bebaut war, sind die Vorgaben des § 49 a SWG zur Beseitigung des Niedergeschlagswassers

(Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) nicht zwingend anzuwenden.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung im südlichen Gebietsteil geeignet und im nördlichen Gebietsteil ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.04.2022).

Die Gemeinde plant langfristig den Ausbau des Trennsystems. Daraus ergibt sich die Forderung der Gemeinde, ein modifiziertes Trennsystem einzurichten. Das bedeutet:

- Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.
- Anfallendes Regenwasser wird entweder versickert (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird) oder über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem unterirdischen Rückhaltebecken/-kanal gespeichert und gegebenenfalls gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben.

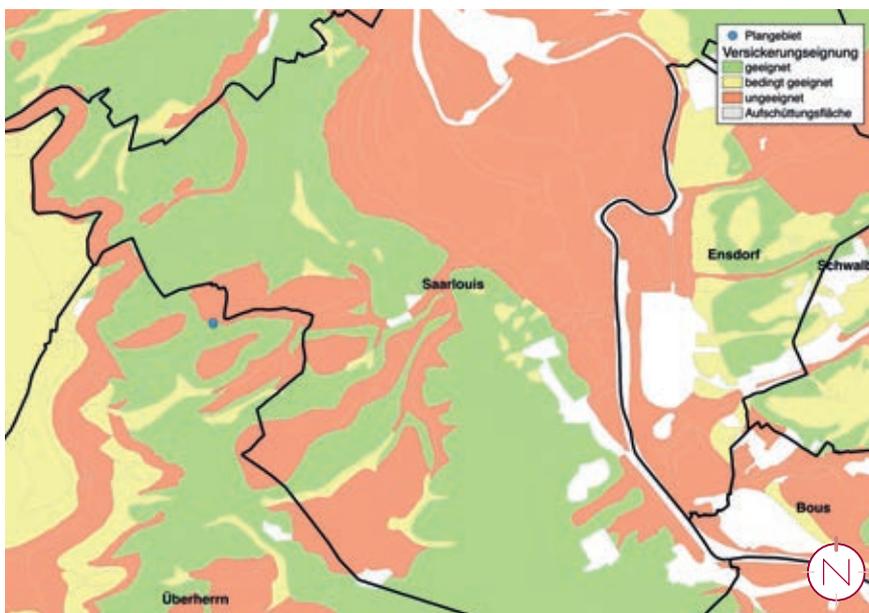
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick von der Metzger Straße auf das Plangebiet



Gebäude des ehemaligen Kalkwerks

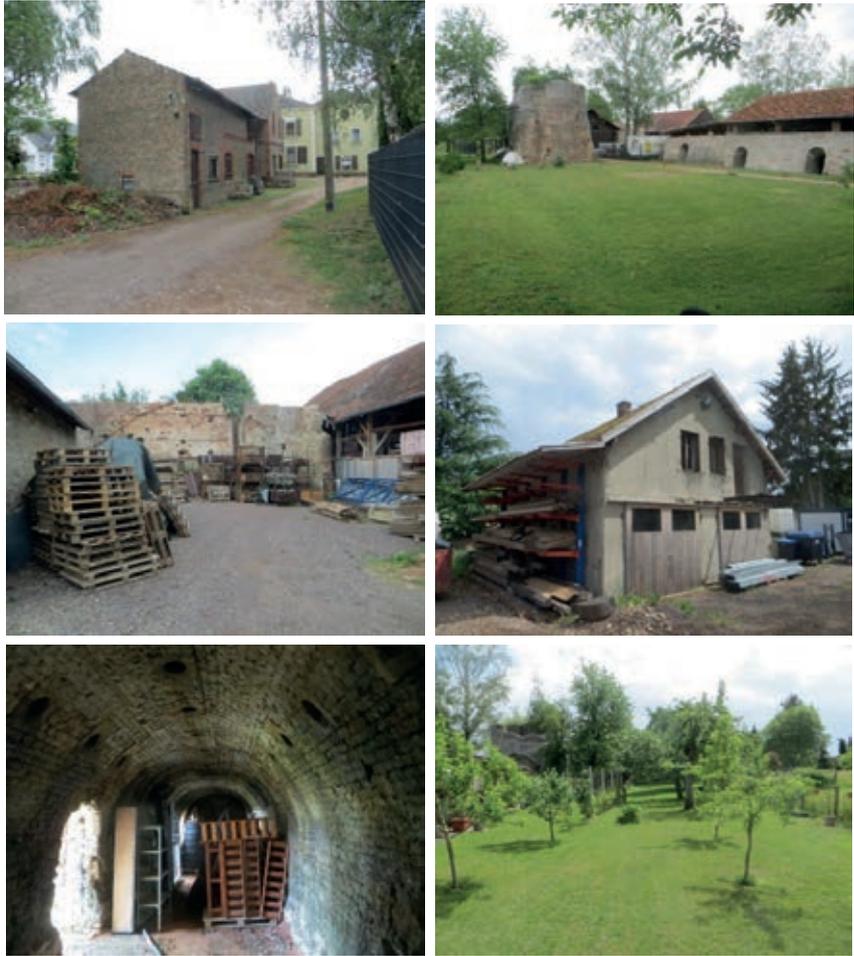


Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.04.2022)

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

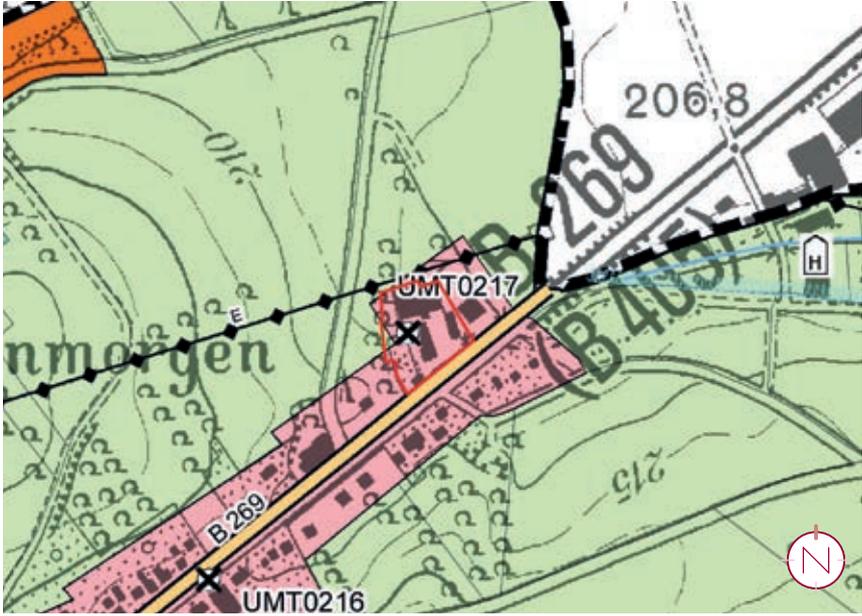
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Randzone des Verdichtungsraumes, nicht Achsen-gebunden, Nahbereich Felsberg
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der zu überplanende Bereich stellt gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“, ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz dar.</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr</li> <li>Der bestehende Bebauungsplan ist bereits in der Wohneinheitenbilanzierung enthalten.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geplantes Wasserschutzgebiet</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Am Bürgersteig der Metzger Straße gelegenes, denkmalgeschütztes Wegekreuz von 1819 grenzt an den Geltungsbereich an</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von seltenen oder streng geschützten Arten innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) keine gem. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevante Arten innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche</li> <li>keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; in der offenen Feldflur südlich Felsberg Nachweise des Rebhuhns, der Grau- und Rohammer, der Nachtigall sowie des Teichrohrsängers und der Rohammer im Umfeld des Mühlenbaches bzw. der Teichanlage Neuhof aus den späten 80er/frühen 90er Jahres des letzten Jahrhunderts</li> <li>keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein sehr alter Walnußbaum (BHD ca. 100 cm), der gem. § 1 Nr. 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn geschützt ist</li> <li>• die Verpflichtungen der Baumschutzsatzung sind im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zu beachten; zunächst ist grundsätzlich zu prüfen, ob aufgrund seines ausladenden Wuchses Verkehrssicherungsgründe gegen einen Erhalt sprechen</li> <li>• im Fall der Entfernung ist im Zuge des Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes eine Ausnahme n. § 6 Abs. 3 der BSchS zu beantragen und ggfs. eine Ersatzpflanzung zu leisten; hierbei können angepflanzte Bäume innerhalb des Planbereiches gleichwertig angerechnet werden</li> <li>• auf dem Gelände befinden sich auch einzelne Birken, von denen 1-3 Exemplare mit höheren Stammstärken vermutlich ebenfalls gem. § 1 Nr. 3 der BSchS geschützt sind, dies ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen und zu berücksichtigen</li> </ul>
<b>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</b>	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<p><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</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"> <li>• der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Kalkwerks bzw. des späteren Landwirtschaftsbetriebes mit Schnapsbrennerei am nordöstlichen Siedlungsrand von Felsberg</li> <li>• aktuell wird das Gelände durch einen Baubetrieb vor allem als Stell- und Lagerfläche genutzt</li> <li>• innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Gebäude: ein altes Wohnhaus sowie ein historisches Gebäude des ehemaligen Kalkwerks im vorderen Bereich, die landwirtschaftlich nachgenutzten ehemaligen Verarbeitungshallen sowie der Ring- und Schachtofen des ehemaligen Steinwerkes und das Gebäude der ehemaligen Schnapsbrennerei</li> <li>• es besteht die Absicht den alten Ringofen zu erhalten</li> <li>• die Freiflächen im Gebäudeumfeld sind geschottert bzw. als Zierrasen angelegt; am westlichen Rand befindet sich eine alte Obstbaumreihe, die im Unterstand ebenfalls hochfrequent gemäht wird und die im Anschluss durch eine Anpflanzung weiterer Obstbäume erweitert wurde</li> <li>• der Baumbestand wird komplettiert von einzelnen ebenfalls älteren Birken und einem sehr alten Walnussbaum (BHD ca. 100 cm) hinter den beiden Wohngebäuden, neben dem westlichen Gebäude ist ein Ziergarten angelegt</li> <li>• die beiden Öfen besitzen durchaus einen kulturhistorischen Wert, sind jedoch nicht als denkmalgeschützte Objekte in der Denkmalliste des LK Saarlouis aufgeführt</li> <li>• aus artenschutzrechtlicher Sicht ist ihre potenzielle Bedeutung als Fledermausquartier relevant, während die teilweise offenen früheren Verarbeitungshallen mit ihren hölzernen Ortgangabschüssen und zahlreiche Nischen, Überständen und sonstigen Hohlräumen vor allem Brutplätze für Gebäudebrüter wie den Haussperling zur Verfügung stellen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<p>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>die alten Obstbäume haben einzelne Stammhöhlen und Höhleninitiale ausgebildet</li> </ul>  <p>vorderer Bereich der Planungsfläche mit historischem Gebäude des ehemaligen Kalkwerks und dem Wohngebäude (o.l.); historische Brennöfen im Zentrum der Planungsfläche (o.r.); als Lager genutzte Freifläche zwischen den landwirtschaftlich nachgenutzten, ehemaligen Verarbeitungshallen des Kalksteinwerkes (M.l.); ehemalige Schnapsbrennerei (M.r.); Brennkammengewölbe des ehemaligen Ringofens (u.l.); durch Neupflanzung ergänzte alte Obstbaumreihe (u.r.)</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage unmittelbar neben der stark befahrenen B 269/Metzer Str.</li> <li>aktuelle Nutzung durch Baubetrieb und Wohnnutzung mit hohem Störungsgrad</li> <li>Fläche größtenteils überbaut, geschottert oder als Zierrasen angelegt</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>innerhalb des Planungsbereiches ist mit einem Vorkommen insbesondere der charakteristischen Arten kleinbäuerlicher oder dörflich geprägter Strukturen zu rechnen</li> <li>die z.T. offenstehenden und bis vor einigen Jahren landwirtschaftlich nachgenutzten Altgebäude des ehemaligen Kalksteinwerkes bieten vor allem umfassende Brutmöglichkeiten für die mehr oder weniger obligaten Gebäudebrüter wie Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz und evtl. Mauersegler; in den zugänglichen und z.T. offenen Dachstühlen ist auch eine Brut der Schleiereule oder des Waldkauzes möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es darf damit gerechnet werden, dass in der Zeit der früheren landwirtschaftlichen Nutzung und in der Folge hohem Insektenaufkommen auch Rauch- und Mehlschwalbe an oder innerhalb der Gebäude brüteten, ein aktuelles Vorkommen insb. der Mehlschwalbe ist trotz der nicht mehr praktizierten Tierhaltung auch heute noch möglich, auch wenn hierzu im Rahmen der Kurzvisite keine Anzeichen (Altnester oder andere Spuren) entdeckt wurden; eine Brut des präsenten Haussperlings an den Gebäuden darf jedoch als sicher gelten</li> <li>• die Gehölzstrukturen und die freistehenden, z.T. sehr alten Obstbäume bieten Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter und mit einzelnen Stammhöhlen in begrenztem Umfang auch für Höhlenbrüter</li> <li>• die Gebäude mit teils offenen, teils geschlossen, aber über Fenster- und Lüftungsöffnungen zugänglichen Dachstühlen besitzen ein grundsätzliches Potenzial als Fledermausquartier, das über eine Sommerquartiernutzung von Einzeltieren (etwa in Ritzen und Spalten der Fassaden oder Dachanschlüsse bzw. innerhalb der Gebäude) hinausgeht</li> <li>• ein hohes Potenzial, evtl. auch an Überwinterungsquartieren besteht in den ehemaligen Brennöfen, hierbei kommen sowohl die z.T. als Lager genutzten Gewölbegänge als auch von außen nicht erkennbare, aber durchaus zu erwartende Hohlräume innerhalb des alten Schachtofens in Frage</li> <li>• ansonsten ist die Fläche als Jagdraum in einer dem dörflichen Siedlungsraum zumindest gleichwertigen Qualität zu werten</li> <li>• die geschotterten Freiflächen sind mit den zahlreichen Ablagerungen von Europaletten, Baustoffen, Steinen und anderen Gegenständen als geeignete Versteck- und Thermoexpositionsstrukturen für Reptilien zu werten, auch bieten die Natursteinmauern der ehemaligen Öfen und der Verarbeitungsgebäude mit ihrem unverfugten Lückensystem weitere Versteck- und Überwinterungsstrukturen (insbesondere für die Mauereidechse); allerdings erscheint eine Präsenz sowohl der Zaun- als auch der Mauereidechse aufgrund des intensiv genutzten landwirtschaftlichen Umfeldes und fehlender Ausbreitungskorridore unwahrscheinlich</li> <li>• Wiesenflächen mit den Wirtspflanzen der in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelisteten Schmetterlingsarten (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia; oxalatarme Rumex-Arten für Lycaena dispar) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>• mit weitere planungsrelevanten Arten ist aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen nicht zu rechnen, dies betrifft v.a. die Gruppe der Amphibien, für die innerhalb der Planungsfläche keine Laichmöglichkeiten, auch nicht in Form ephemerer, länger bespannter Kleingewässer bestehen</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">    </div> <p style="margin-top: 10px;">unverputztes fugenreiches Mauerwerk des ehem. Schachtofens (links); sehr alter, ausladender Walnusbaum, vermutlich nicht mehr verkehrssicher (Mitte); Brennkammergewölbe mit Abzugsschächten (rechts), die - falls sie nach oben verschlossen sind - durchaus potenzielle Fledermausquartiere darstellen</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avifauna: die Altgebäude bieten ein sehr hohes Brutangebot für die im dörflichen Umfeld zu erwartenden Gebäudebrüter, ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ist bei Gebäuderückbau- oder -ausbaumaßnahmen nicht auszuschließen</li> <li>• Baumaßnahmen dürfen nur dann begonnen werden, wenn keine Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ggf. ist der Rückbaubeginn zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen</li> <li>• in Bezug auf § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf für die häufigen und flexiblen Arten wie Hausrotschwanz oder Bachstelze eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, daneben sind jedoch auch Arten möglich, für die dies aufgrund der Aufführung in den Roten Listen und/oder der aktuellen Bestandstrends nicht zulässig ist, hierzu gehört auch der auf der Fläche mit Sicherheit brütende Haussperling</li> <li>• für die auf dem Gelände vorkommenden Gehölzfreibrüter und evtl. Höhlenbrüter ist aufgrund der Lage davon auszugehen, dass es sich überwiegend um typische Siedlungsarten mit geringer Störeffindlichkeit handelt (z.B. die ebenfalls verhornte Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen); für diese kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher die o.g. Legalausnahme vorausgesetzt werden, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist</li> <li>• der Gebäudebestand mit den zahlreichen Spalten und Ritzen der Bretterverschlüge, den Sparrenritzen oder ggfs. auch die z.T. offen zugänglichen Dachstühle, Zwischendächer oder Kriechböden, vor allem jedoch die ehemaligen Brennöfen sind als potenzielles Fledermausquartier zu werten, wobei auch eine Wochenstuben- oder Winterquartiernutzung möglich erscheint, daher sind alle drei Zugriffsverbote einschließlich des Störungstatbestandes möglicherweise einschlägig</li> <li>• die o.g. Potenziale für streng geschützte Arten(gruppen) erfordern im Vorfeld des Rückbaus daher eine umfassende Gebäudeprüfung</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• die auf der Fläche vorkommenden planungsrelevanten in Anhang II/IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Fledermäuse und deren Quartiere sind auch umwelthaftungsrelevant i.S.d. § 19 BNatSchG</li> <li>• eine Prüfung der Fläche auf die Präsenz der Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher notwendig, um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden und damit Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz ausschließen können</li> <li>• nur so ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Maßnahmen / Festsetzungen</b>	
Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der alte Gebäudebestand bietet Lebensraum für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten/Artengruppen</li> <li>• hierzu zählen Gebäudebrüter und an oder in den Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse</li> <li>• um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (ggfs. als CEF) zu benennen, ist vor dem Rück-, An- oder Umbau des Gebäudebestands eine qualifizierte Untersuchung (Brutvogelerfassung, Gebäudecheck auf Fledermausquartiere) durchzuführen</li> <li>• für den im Rahmen der Begehung nachgewiesenen Haussperling sind im Rahmen des Neubaus künstliche Nisthilfen vorzusehen</li> <li>• auf die Verpflichtungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn wird verwiesen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Wohnbaufläche und Altstandort (UMT0217)</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt.</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Gemeinde Überherrn</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Innenbereich Felsberg“ (1998), der im Bereich des Plangebiets ein Besonderes Wohngebiet festsetzt. Insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung lassen jedoch die geplante Nachverdichtung mit Wohnen um die Gebäude des ehemaligen Kalkwerks nicht zu. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit erforderlich.</li> <li>• Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Innenbereich Felsberg“ (1998).</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan „Innenbereich Felsberg“, Quelle: Gemeinde Überherrn</p>

# Das Projekt

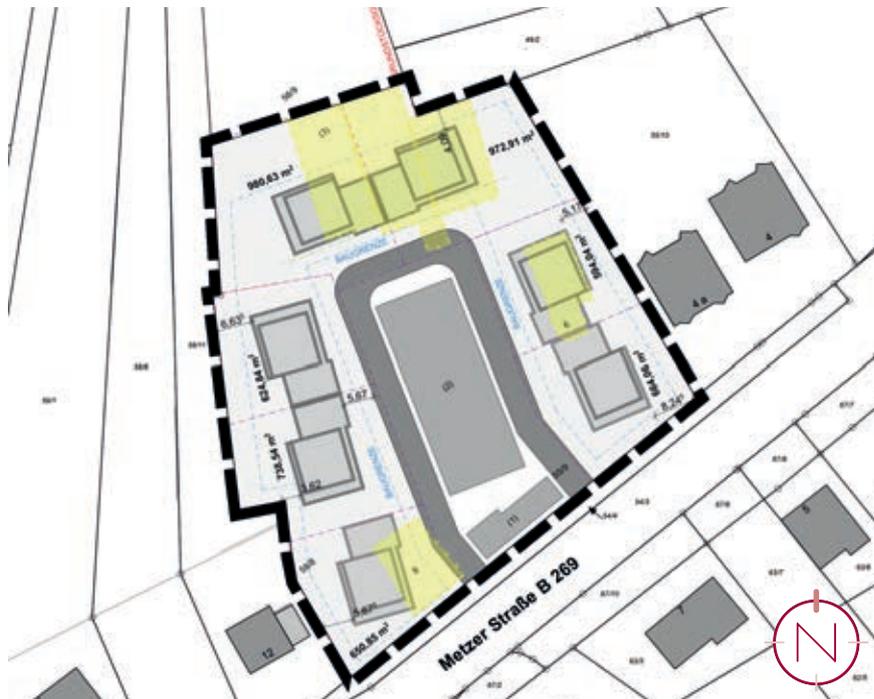
## Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Gebietes mit Wohnbebauung an die Gemeinde Überherrn herangetreten.

Das Plangebiet am östlichen Ortseingang von Felsberg ist durch die Gebäude des ehemaligen Kalkwerks sowie teils marode, ehemals landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Da das Grundstück im Bestand hauptsächlich als Lagerfläche genutzt wird und die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, bietet sich eine Revitalisierung mit Wohnnutzung auf der Fläche an. Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Vor dem Hintergrund der umliegenden überwiegenden Wohnnutzung und dem Anliegen des Erhalts der beiden ortsbildprägenden Gebäude des ehemaligen Kalkwerks bieten sich nur wenige Vorhaben an.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus setzt auch der bestehende Be-



Vorhaben- und Erschließungsplan (Übersicht); Quelle: Architektur Kamil, Saarlouis; Stand: Mai 2022

bauungsplan „Innenbereich Felsberg“ (1998) ein Allgemeines Wohngebiet fest.

oder ÖPNV (Bushaltestelle „Kalkwerk“ in direkter Nachbarschaft).

Die Standortfaktoren für Wohnnutzung sind günstig. Es handelt sich um eine etablierte Wohnlage mit gleichzeitig schneller Anbindung in Richtung Saarlouis per PKW

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



Visualisierung: Blick in nördlicher Richtung in das Plangebiet; Quelle: Architektur Kamil, Saarlouis; Stand: April 2022

## Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung von sieben Einfamilienhäusern um die beiden ortsbildprägenden Gebäude des ehemaligen Kalkwerkes vor. Die neue Wohnbebauung soll analog der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Die Größe der Grundstücksparzellen der neuen Wohnbebauung variiert zwischen 580 und 930 qm.

Der ehemalige Ringofen wird als Nebenanlage erhalten und dient den künftigen Bewohnern als Treffpunkt, Abstellfläche etc..

Das Plangebiet wird über eine neu anzulegende Ringstraße (Privatweg) erschlossen. Diese dient neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Da sich der Verkehr auf die Anwohner des Gebietes beschränken wird, ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität. Der ruhende Verkehr wird auf den einzelnen Grundstücken organisiert. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Dachflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen im Sinne des Klimaschutzes möglichst begrünt werden. Hierzu sind auch entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen.



Visualisierung: Blick nach Süden auf die beiden erhaltenswerten Gebäude; Quelle: Architektur Kamil, Saarlouis; Stand: April 2022

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ände-

rungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

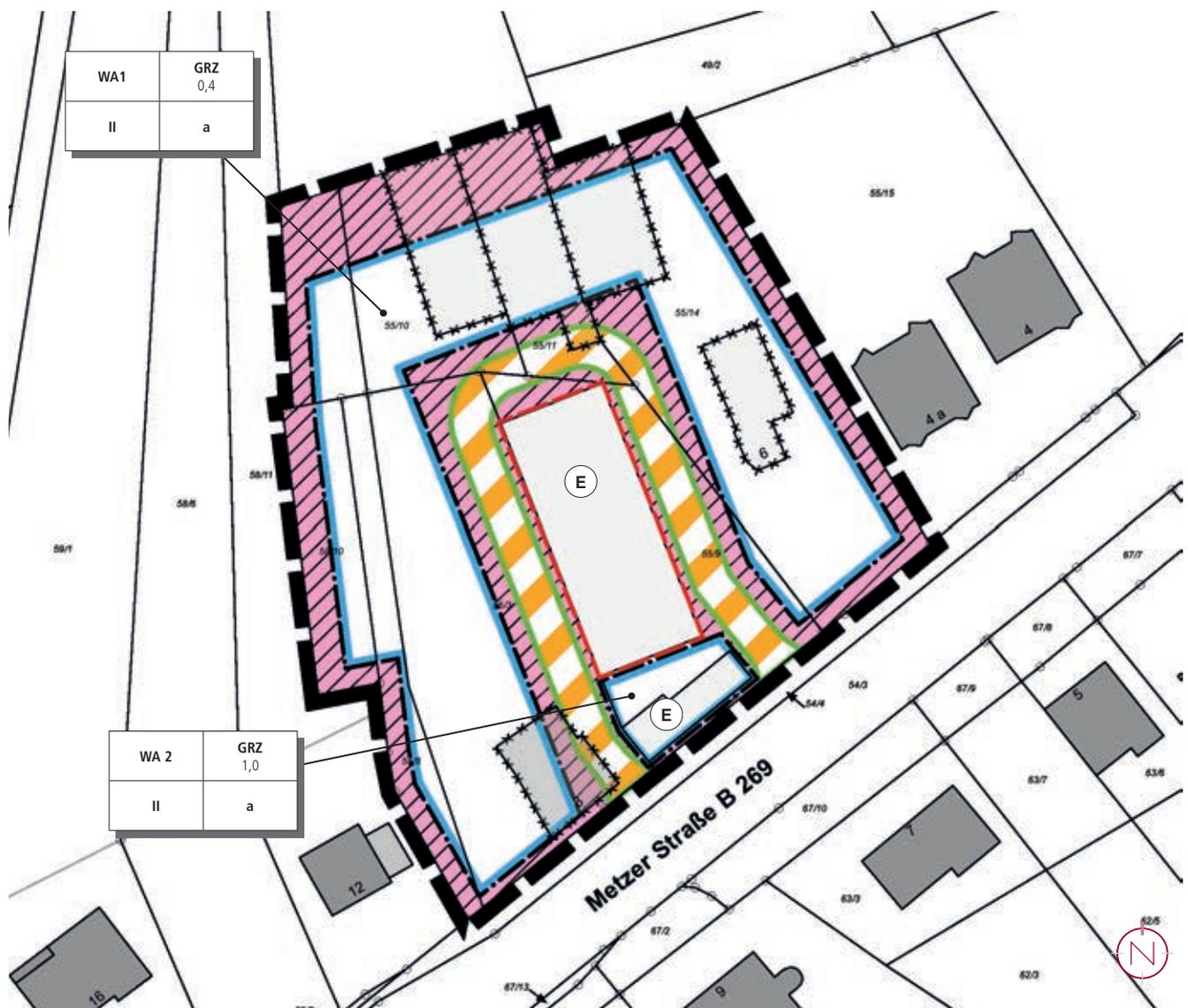
Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der neuen Wohngebäude.

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesent-

lich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist. Auch im bestehenden Bebauungsplan „Innenbereich Felsberg“ (1998) ist Wohnnutzung festgesetzt.

Anlagen für Verwaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen weniger geeignet



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes; ohne Maßstab

(Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen. Ein Gartenbaubetrieb besteht bereits nordöstlich des Plangebietes. Des Weiteren kann der mit den Nutzungen verbundene erhöhte Flächenbedarf an diesem Standort nicht bedient werden.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### 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 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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Eine höhere Grundflächenzahl wäre i.S.d. schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß, würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen und die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Insbesondere Zugänge/ Zufahrten sowie die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken der geplanten Wohnbebauung fordern je nach Grundstückszuschnitt die Überschreitung (hier auf eine GRZ von max. 0,6).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zur Sicherung des Bestandes der beiden erhaltenswerten Gebäude erforderlich. Da die Erschließung unmittelbar um die beiden erhaltenswerten Gebäude herumführt, bedingt dies bei den verbleibenden Restflächen eine vollständige Überbauung.

Der Überschreitung des Orientierungswertes der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen im Plangebiet insgesamt entgegengewirkt: Gärten sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

### Zahl der Vollgeschosse

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

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich zum einen aus dem städtebaulichen Konzept und zum anderen aus dem Bestand der beiden erhaltenswerten Gebäude ab. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der neuen Wohngebäude in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Dementsprechend sind maximal 2 Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 (Festsetzung Bestand) zulässig. Einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

## 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine Grenzbebauung zulässig. Die abweichende Bauweise ist zum einen wegen der erhaltenswerten Gebäude und zum anderen durch die gewünschte Bautypologie erforderlich.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption der geplanten neuen Bebauung und am Bestand der beiden erhaltenswerten Gebäude. Der bisherige Bebauungsplan dimensioniert das Baufenster so, dass eine Nachverdichtung kaum möglich ist. Die neuen Baugrenzen ermöglichen die Anordnung der neuen Gebäude im Ring um die beiden erhaltenswerten Gebäude des ehemaligen Kalkwerks.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Das Gebäude des früheren Ringofens wird als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Hier sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

## **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Privatweg**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung wird ein Privatweg mit einer Regelbreite von 5,50 m festgesetzt. Da die Straße überwiegend von den künftigen Anwohnern genutzt wird und Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist, kann auf einen separaten Gehweg verzichtet werden.

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

Analog § 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, die bei der Rodung von Sträuchern und Gehölzen sowie der Anpassung des Gebäudebestandes zu befolgen sind. Hierzu zählende weiterführende qualifizierte Untersuchungen bei Rück-, An- oder Umbau mit ggf. Festlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Falle eines Nachweises sowie die Verwendung künstlicher Nisthilfen im Rahmen des Neubaus.

Des Weiteren sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn zu befolgen.

## **Nutzung erneuerbarer Energien**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 25 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen mit einer Fläche von mehr als 30 m<sup>2</sup>.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 25 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Nicht einzubeziehen sind die Dachflächen der beiden erhaltenswerten Gebäude.

Damit wird ein Beitrag zur Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und zur Klimafolgenanpassung geleistet.

## **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und wegen der geplanten 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 Mikroklima erzielt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung mit Bäumen und Begrünung der Flachdächer der neuen Wohngebäude dient der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

## **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze zu erhalten und in die Planung zu integrieren, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, wertet den ökologischen Status des Plangebietes auf. Sie bieten durch Verdunstungsleistung und ggf. durch Schattenwurf lokalklimatischen und bodenbiologischen Mehrwert für das Quartier. Im Übrigen gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfra-

struktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

Dies hält der Gemeinde langfristig die Option offen, die Trennung der Kanalisation von Niederschlags- und Abwasserentsorgung umzusetzen.

Eine gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Gemeinde trägt zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur bei Starkregenereignissen bei.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 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 Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse durch glänzende/ reflektierende Materialien verhindern.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden als Dachform Flachdächer für die neuen Wohngebäude festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze vorgesehen.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung. Dazu soll auch die Verwendung insektenfreundliche Beleuchtungssysteme beitragen.

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

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### Erhaltenswerte Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude des ehem. Kalkwerkes, welche aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert sind.

Die Gebäude sind daher im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichnet und somit im Bestand gesichert.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende 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 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 geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die überwiegend durch Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt ist. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann.

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

### 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.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Planung werden überwiegend brachliegende Flächen im Innenbereich für eine Neuentwicklung bereitgestellt.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sieben Einzelhäusern geschaffen. Der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage wird damit Rechnung getragen.

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der Mindernutzung und den teils maroden Bestandsgebäuden stark eingeschränkt.

Mit dem Vorhaben werden durch Rückbau der maroden Bestandsgebäude, Erhalt der beiden ortsbildprägenden Gebäude und Neubau von 7 Einfamilienhäusern das Plangebiet sowie das direkte Umfeld städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Die Umgebung ist ebenfalls überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen neuen Einfamilienhäuser weisen maximal zwei Vollgeschosse auf und fügen sich in die Umgebung ein.

Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße, die bestehende Bebauung und aktuelle Nutzung (Lager Handwerksbetrieb und Wohnnutzung) sowie den Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Gartenbaubetrieb) entsprechend vorbelastet.

Da der alte Gebäudebestand potenziell Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrelevante Tierarten bieten kann, sollen mögliche Konflikte vermieden werden, indem im Falle eines An-, Um- oder Rückbaus qualifizierte Untersuchungen durchgeführt und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bestimmt werden.

Für den nachgewiesenen Haussperling sind im Rahmen des Neubaus künstliche Nisthilfen vorgesehen. Des Weiteren sind

Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsfrist, Baumschutzsatzung) berücksichtigt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind zudem keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der Schutzmaßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohner- und sporadischen Besucherverkehr beschränkt.

Die neu zu errichtende interne Erschließungsstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Metzger Straße sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken organisiert, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Metzger Straße durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes 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**

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von

Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

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

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Das Plangebiet ist durch vorhandene Bebauung und teilweise Asphaltierung teilversiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet mit dem Bau von neuen Wohngebäuden insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch sich zusätzliche Versiegelungen ergeben. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Begrünung, der Anpflanzung von Bäumen und in Anbetracht der eher geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Die derzeitige Gebietsart, die auch dritt-schützende Wirkung hat, wird nicht geändert. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten 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.

die Gemeinde Überherrn zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

### Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerörtlich gelegenen Fläche
- Beseitigung der maroden Bestandsbebauung
- Erhalt zweier ortsbildprägender historischer Gebäude
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnraum wird die Gemeinde / der Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes bei Beachtung der festgesetzten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt