

Großwies, 3. BA

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Überherrn,
Ortsteil Felsberg

ENTWURF

13.03.2024

Großwies, 3. BA

Im Auftrag der:



Gemeinde Überherrn
Rathausstraße 101
66802 Überherrn

IMPRESSUM

Stand: 13.03.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

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	13
Beschreibung der städtebaulichen Konzeption	14
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Überherrn besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuem Wohnraum.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer ca. 2,0 ha großen Wohnbaufläche „Groß-Wies, 3. BA“ auf einer Freifläche am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Felsberg geplant.

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Wohnbebauung der Straße „Dörrwies“ an. Über diese Straße soll auch die Haupteinschließung des Gebietes in Form einer Ringerschließung erfolgen.

Im Rahmen des Vorhabens entstehen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von ca. 30 Wohngebäuden, wobei sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser realisiert werden können. Es soll ein individuelles Angebot an Grundstücksgrößen von ca. 390 bis 1.120 m² entstehen. Zudem soll der bestehende Spielfeld an der Straßenecke „Dörrwies“ / „Unterstwies“ in das neue Quartier verlagert werden, sodass die Fläche ebenfalls als Baugrundstück genutzt werden kann.

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

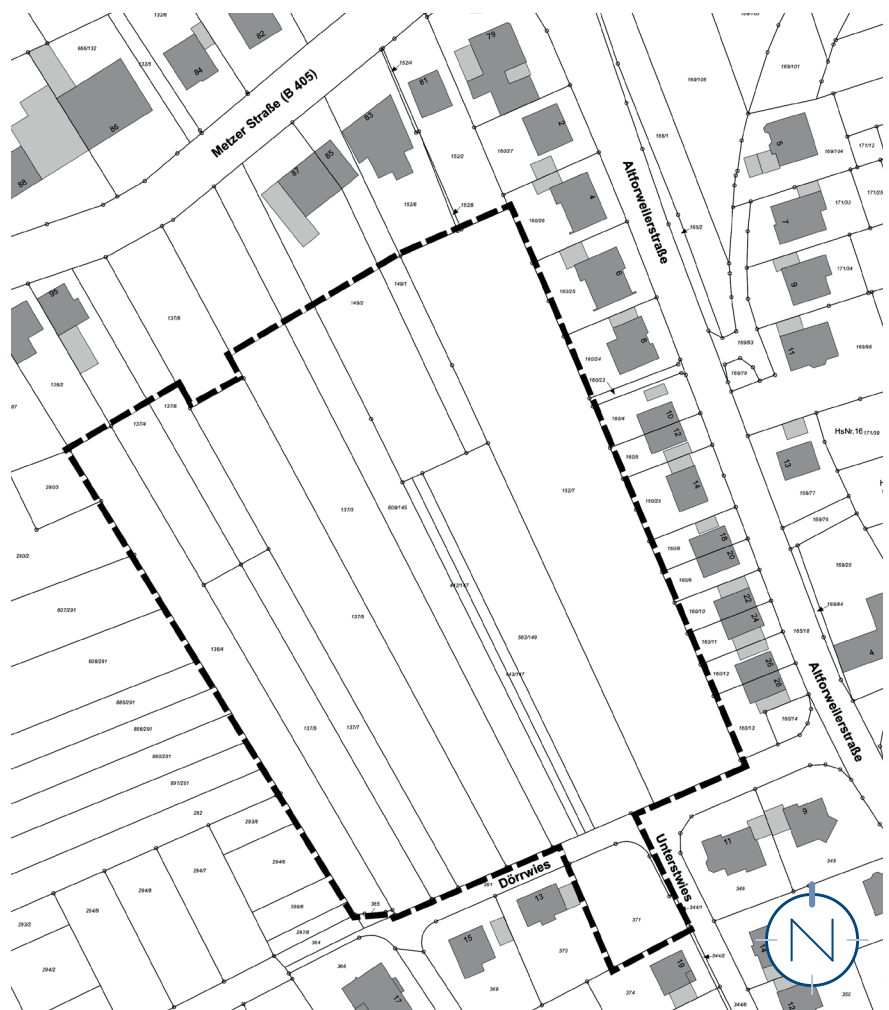
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde Überherrn hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Groß-Wies, 3. BA“ im „Regelverfahren“ beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

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 die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Überherrn stellt eine (geplante) Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Felsberg an der Straße „Dörrwies“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung entlang der Metzger Straße,
- im Osten durch Wohnbebauung entlang der Altforweilerstraße,
- im Süden durch die Straßen „Dörrwies“ und „Unterstwies“ sowie deren Wohnbebauung,

- und im Westen durch eine Freifläche.
- Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine ungenutzte Frei- / Grünfläche sowie einen im Süden gelegenen Spielplatz.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung im

Norden, Osten und Süden sowie durch eine Frei- / Grünfläche im Westen geprägt.

Weiter nordwestlich befindet sich in der Schulstraße, in etwa 850 m Entfernung zum Plangebiet, ein Kindergarten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die B 405 (Metzger Straße), welche den Ortsteil Felsberg mit dem überregionalen Netz (A 620) verbindet.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Norden, des fußläufig nahe gelegenen Kindergartens, der guten verkehrlichen Anbindung durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Geobasisdaten, ZORA, Z - 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

405 (ca. 2 Min. Fahrtzeit), welche wiederum an die Bundesautobahn A 620 angebunden ist, ist die Fläche für Wohnbebauung prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich überwiegend im Privateigentum. Lediglich eine Teilfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Überherrn.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt vom Südosten - etwa ab den Gärten der im Osten angrenzenden Bebauung - nach Nordwesten leicht an.

Die Topografie wirkt sich nicht erheblich auf die Festsetzungen aus.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird von Süden über die Straße „Dörrwies“ erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die ca. 200 m entfernte Bundesstraße B 405 im Norden, welche wiederum in etwa 3 km Entfernung an die Bundesautobahn A 620 angebunden ist.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Straße „Dörrwies“ als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

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.).

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 (...)“

Anfallendes Schmutzwasser soll demnach in die bestehende Kanalisation im Bereich der Straße „Dörrwies“ eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende



Blick von Südosten auf das Plangebiet



Blick von der Straße „Dörrwies“ auf das Plangebiet und die östlich angrenzende Wohnbebauung



Blick auf bestehende Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets

Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisterne) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 20.06.2022).

Unbelastetes Niederschlagswasser könnte auch in den in etwa 40 m entfernten Vorfluter (Neuhofbach) eingeleitet werden.

Alternativ könnte im modifizierten Trennsystem entwässert werden, in der Form, dass das Niederschlagswasser, das vor Ort nicht versickert, genutzt oder in den Vorfluter eingeleitet werden kann, einem Regenwasserkanal zugeführt wird, der dann an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen wird.

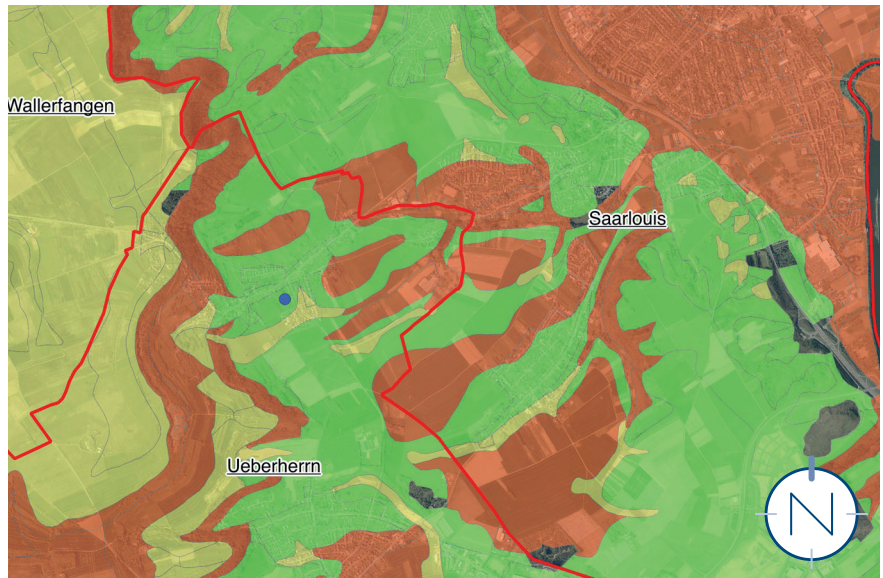
Bei der Wahl des Entwässerungssystems ist insbesondere die Lage im geplanten Wasserschutzgebiet zu beachten.

Im Zuge der Detailplanung wird diesbezüglich ein Entwässerungskonzept erstellt.

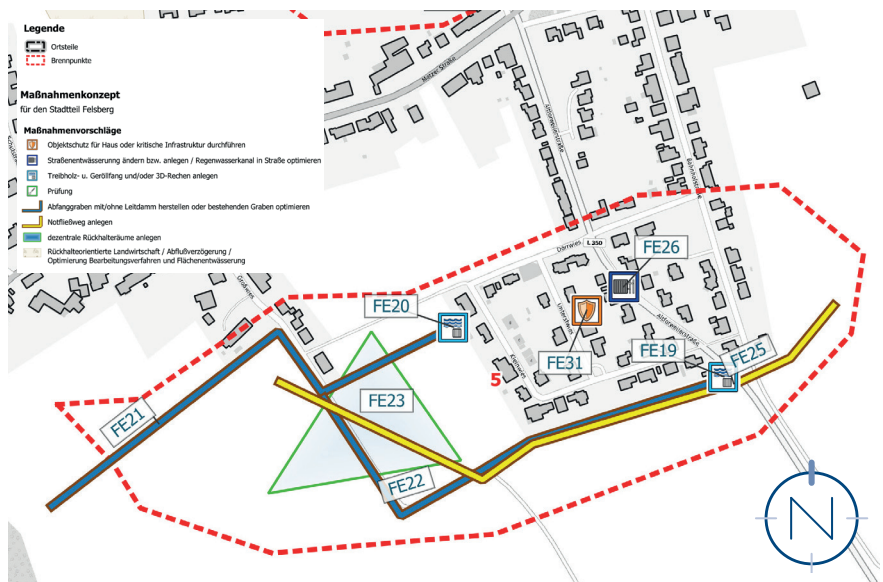
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Konzept zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Die Gemeinde Überherrn hat vom Büro eepi aus Luxemburg ein örtliches Konzept zum Schutz der Gemeinde Überherrn vor Starkregen und Hochwasser erstellen lassen. Das Plangebiet liegt laut Maßnahmenkonzept direkt angrenzend an einen „Brennpunkt“. In diesem Bereich wird u.a. der Objektschutz für Haus oder kritische Infrastruktur sowie die Änderung der Straßenentwässerung bzw. die Optimierung des Regenwasserkanal in der Straße vorgeschlagen. Aus diesem Grund wurde im Rechtsplan ein Hinweis zum Hochwasserschutz bzw. Starkregen aufgenommen.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 20.06.2022



Ausschnitt Maßnahmenkonzept Ortsteil Felsberg; Quelle: eepi Luxemburg S.à r.l., 12, route de Mondorf, L-5441 Remerschen, Stand: 02.02.2024

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

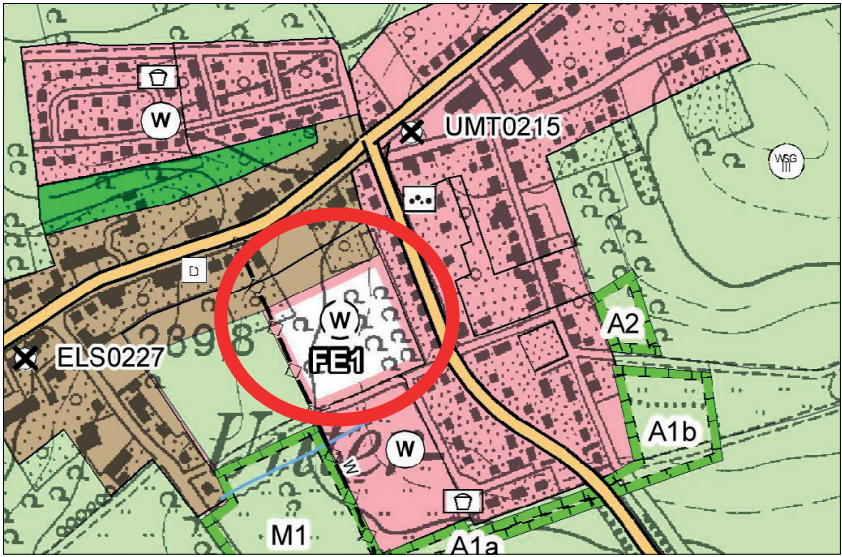
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Nahbereich Grundzentrum Überherrn; nichtachsengebunden, Randzone des Verdichtungsraums
Vorranggebiete	Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Grundwasserschutz.
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 Maßnahmschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.“ • Folgende Vorgaben werden in die nachrichtliche Übernahme aufgenommen: Während der Bauausführung und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - sind vollumfänglich einzuhalten. Bei der baulichen Umsetzung sind folgende Hinweise zu beachten: Berücksichtigung der Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb der WSZ III (DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 101), des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A-152, Kap. 3.3 und die Auflagen für die Errichtung von Kanälen und Entwässerungsbauwerken in Wasserschutzgebieten (ATV-DWK-A-157); Baustelleneinrichtung nach Vorgabe (ausschließlich auf befestigten Flächen); Vermeidung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern; Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers; Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle; Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen; Vorhalten von Bindemitteln; Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungstermin auf der Baustelle; Aufstellen eines Alarmplanes. • Im Norden, Osten und Süden wird angrenzend an das Plangebiet „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dargestellt. • (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 • Die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als geplante Wohnbaufläche dargestellt und damit in der Wohneinheitenbilanz als FNP-Reservefläche voll berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinaus gehenden Wohneinheiten geschaffen. • Als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Felsberg 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt. • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes

	Einwohner (01.01.2021)	Baulücken in B-Plänen und Satzungen	Reserve FNP in ha	Baulücken nach LEP gesamt	Bedarf Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr	Bedarf Wohneinheiten bis 2037	Bilanz Baulücken nach LEP - Wohneinheitenbedarf
Ortsteil Felsberg	1.267	47	1,6	79	1,5	29	50

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Felsberg; Quelle: Gemeinde Überherrn, Stand: 09/2022

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III). Das Plangebiet liegt im Bereich einer Kaltluftabflussbahn. landwirtschaftliche Nutzfläche Das Plangebiet liegt in keinem Biotopverbund. 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 westlich in ca. 1,0 km Entfernung (LSG „Sauberg bei Felsberg“, L-6706-306, seit 2016 LSG) eine Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes (auch in Bezug auf die hier gemeldete Große Hufeisennase) darf angenommen werden, eine essentielle Bedeutung der Planungsfläche als Jagdhabitat für den typischen Ansitzjäger von Weidelandschaften ist unwahrscheinlich der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes
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
Geschützter unterschrittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punkt-daten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld, im NATURA 2000-Gebiet „Sauberg bei Felsberg“ Nachweis der Spanischen Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>, A. Werno 2008) im südlich angrenzenden Offenland wurde im Rahmen der OBS-Kartierung 1990 das Schwarz- und Braunkehlchen und die Graumammer nachgewiesen, in den Waldbeständen entlang der Schichtstufe der Pirol; von den genannten Arten darf aktuell lediglich noch eine Präsenz des Schwarzkehlchens und des Pirols angenommen werden keine im GeoPortal registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensräume n. Anh. 1, FFHRichtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Siedlungsbereiches) keine ABSP-Fläche betroffen
Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf der Privatgrünfläche vermutlich Bäume, die gem. § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn geschützt sind; die Fläche war bislang nicht betretbar; für die im Zuge der Bebauung zu entfernenden Exemplare ist im Rahmen des Bauantrages eine Ausnahme vom Verbot des § 4 zu beantragen und eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen; die gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden der Obstbaumbestand fällt nicht unter den Schutz des § 1
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz 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.

Kriterium	Beschreibung
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von rd. 2 ha und umfasst eine noch unbebaute Freifläche am Ortsrand von Felsberg, die im Kern als Grünland genutzt wird, auf der sich eine Reihe mit alten, z.T. absterbenden Obstbäumen befindet. Am westlichen Rand folgt eine zunehmend einwachsende und nur im Anschluss an die Bebauung noch genutzte Obstwiese, die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer breiten und dichten Hecke abschließt.</p> <p>Die Planungsfläche umfasst am Nordrand Teile der eingefriedeten Ziergrünflächen der Anlieger der Metzger Str., von denen eine größere Fläche mit Altbaumbestand nur extensiv genutzt bzw. freigehalten wird.</p> <p>Damit sind für das Siedlungsumfeld durchaus wertgebende Biotope und Strukturen betroffen. Aus avifaunistischer Sicht ist der Planungsraum (Teil-)Lebensraum von Offenland- oder von Halboffenlandarten und bietet mit den z.T. eingewachsenen Gehölzen und den höhlenreichen Obstbäumen ein im Siedlungszusammenhang durchaus reichhaltiges Brutangebot. Allerdings ergaben die avifaunistischen Erhebungen keinen Brutnachweis zulassungskritischer Arten. Auch ist eine essentielle Bedeutung der Fläche als Nahrungsraum nicht zu erkennen, weder für die beobachtete Rauch- und Mehlschwalbe noch den häufig auch in den Siedlungsraum oder die Siedlungsrandlage einfliegenden Rotmilan, der bei keiner der Begehungen beobachtet wurde.</p> <p>Die quartiertauglichen Höhlen stellen ein vergleichsweise umfassendes natürliches Quartierangebot für Fledermäuse dar, wobei eine konkrete Quartiernutzung anhand von Kots Spuren nur für einen Höhlenbaum sicher nachgewiesen werden konnte. Untersuchungen zur Fledermausaktivität mittels Horchboxen ergaben sichere Nachweise der erwartbaren Siedlungsarten Zwerg- und Breitflügel- Fledermaus sowie großem und kleinem Abendsegler. Bemerkenswert war ein Kontakt der Großen Hufeisennase, die auch im ca. 1km entfernt liegenden FFH-Gebiet „Sauberg bei Feldberg“ nachgewiesen ist und eine oder wenige Kontakte des Großen Mausohres (bekanntes Winterquartier nördlich der Teufelsburg). Eine essentielle Bedeutung als Jagdraum lässt sich anhand der Detektorergebnisse allerdings für keine der erfassten Arten ableiten.</p> <p>Unter den planungsrelevanten Reptilien erschien im Vorfeld ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Säume und Randstrukturen zumindest möglich. Die Art konnte trotz intensiver Nachsuche jedoch nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes relevante Arten(gruppen) (Amphibien, Wildkatze, Haselmaus, Insekten) wurden nicht registriert und sind auf der Fläche auch nicht zu erwarten.</p> <p>Ca. 1,24 ha des Geltungsbereiches sind als FFH-Lebensraum 6510 in einem, aufgrund der Nährstoffdisposition allerdings ungünstigen, Erhaltungszustand zu klassifizieren. Gem. den allgemein gültigen Prüfkriterien ist der Flächenverlust mit Blick auf die weiterhin bestehende Kohärenz des Lebensraumes im Gebiet als erheblich zu werten und demzufolge als Biodiversitätsschaden gem. § 19 BNatSchG zu beurteilen.</p> <p>Um eine Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen, wird als notwendiger Ausgleich eine externe Ausgleichsmaßnahme im näheren Umfeld auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt, alternativ durch die ÖkoFlächenManagement GmbH auf deren Eigentumsflächen in den Gemarkungen Haustadt und Rappweiler. Alle Flächen befinden sich im gleichen Naturraum 3. Ordnung (zusammengefasste Sandgebiete) und sind insofern als Ausgleich zulässig. Mit der Maßnahme soll auch das Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung kompensiert und gleichzeitig Habitataufwertungen (Fledermäuse) vorgenommen werden.</p> <p>Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert auch nach den im Gebiet festgelegten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Boden) einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen erbracht werden, bei der die insbesondere betroffene Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen ausgeglichen werden kann (Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Grünländern oder Äckern in Extensivgrünland). Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Gemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Unter den weiteren abiotischen Schutzgütern Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.</p> <p>Darüber hinaus steht Planung in Einklang mit den gemeindlichen (FNP) und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Erhöhte Schutzanforderungen ergeben sich im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet und die Ausweisung als Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Weitere Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG oder SWG sind nicht betroffen. In Bezug auf das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Sauberg bei Felsberg“, L 6706-306) ist von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des Gebietes auszugehen.</p>
Kompensation der verbleibenden ökologischen Punkte	<p>Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 164.982 ÖWE und einen Funktionalausgleich für den Verlust eines FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand (rd. 1,24 ha).</p> <p>Die konkreten Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Überherrn stellt eine (geplante) Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Überherrn, ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Überherrn</p>

Kriterium	Beschreibung
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Für das Plangebiet selbst liegt größtenteils kein Bebauungsplan vor. Aktuell beurteilt sich deshalb die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Das Plangebiet liegt im Süden innerhalb des Bebauungsplanes „Großwies II“ (2004), der an der Ecke „Dörrwies“ / „Unterswies“ eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz, eine Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einen Bachlauf festsetzt. Der heutige Spielplatz soll künftig Baugrundstück werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Großwies II“ (2004).</p> <p>Ausschnitt des Bebauungsplanes „Großwies II“ und Teiländerung des Bebauungsplanes „Großwies“ im Straßenbereich „Unterswies“ (2004), ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Überherrn</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Das Plangebiet grenzt im östlichen Bereich an den seit dem Jahre 1982 rechtskräftigen Bebauungsplan „Großwies“. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet in einer offenen Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 fest.</p> <p>Ausschnitt des Bebauungsplanes „Großwies“ (1982), ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Überherrn</p>

Berücksichtigung von Standortalternativen



Im Ortsteil Felsberg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Eine Betrachtung von Planungsalternativen hat bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden. Diese Potenzialfläche soll nun umgesetzt werden.
- Der Bereich in der „Groß-Wies“ liegt landschaftlich reizvoll mit viel Frei- / Grünflächen in der näheren Umgebung. Das Umfeld ist ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt, wodurch weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 405, A 620) und ist darüber hinaus mit der fußläufigen Nähe zum im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Kindergarten bestens geeignet für die Entwicklung einer Wohnbaufläche.

Beschreibung der städtebaulichen Konzeption

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung orientiert sich weitgehend an der östlich und südlich des Plangebietes gelegenen Bebauung sowie an den bestehenden Bebauungsplänen.

Insgesamt sind ca. 30 Wohngebäude geplant (überwiegend Doppelhäuser sowie Einzelhäuser), die maximal zwei Geschosse und 2 Wohnungen je Wohngebäude aufweisen.

Die Grundstückszuschnitte im Plangebiet orientieren sich ebenfalls weitgehend an dem südlich gelegenen Wohngebiet. Die Größe der Grundstücksparzellen variiert zwischen ca. 390 und 1.120 m².

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Dörrwies“.

Für die interne Erschließung wurde die Variante der Ringstraßenerschließung gewählt. Demnach erfolgt die Erschließung im südlichen Teil über die bestehende Straße „Dörrwies“ und weiter nördlich über eine Ringstraße. Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht möglich, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Zusätzlich wird im nordöstlichen Plangebiet ein Weg angelegt, der als fußläufige Verbindung zur Altforweilerstraße dient.

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

Im südöstlichen Plangebiet ist ein neuer Spielplatz geplant. Dieser soll als Ersatz für den aktuell bestehenden und zukünftig wegfallenden Spielplatz an der Ecke „Dörrwies“ / „Unterwies“ dienen.



Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 22.10.2020; 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 und gesundheitliche Zwecke.

Die südlich und östlich des Plangebietes gelegene Bebauung ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Reines Wohngebiet festgesetzt. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird somit Rechnung ge-

tragen. 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 Felsberg 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, 22.10.2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH

chenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was wiederum nachteilige Auswirkungen insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit der Anwohner mit sich bringen würde. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund seiner - für eine solche Nutzung - dezentralen Lage ungeeignet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet und in das Umfeld integrierbar.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen. Das Gebiet ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen weniger geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

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

Höhe baulicher Anlagen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Höhe der Vollgeschosse und der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 10,00 m zulässig.

Die zulässige maximale Gebäudeoberkante darf ausschließlich für Schornsteine und technische Aufbauten, wie z.B. durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile, geringfügig überschritten werden.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst sowie im Zusammenwirken

mit der Umgebungsnutzung sicherzustellen. Zudem wird hierdurch einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet. Mit der Festsetzung der Gebäudeoberkante ist die Höhe für alle Dachformen auf eine Maximale begrenzt.

Durch die Höhenfestsetzung wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

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 und die bestehenden Bebauungspläne festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ trägt demzufolge zu einer ausreichenden Eingrünung der Grundstücke und somit zu einem harmonischen Übergang zur freien Landschaft bei.

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 landesrechtli-

chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am umgebenden Bestand - sie entspricht den Geschossezahlen in den umliegenden Wohngebieten.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig, die bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen. Dies trägt zur Integration des Plangebiets und 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.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

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. Einer Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung wird somit gewährleistet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist für den Bau von Doppelhäusern eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung von Doppelhäusern wäre ansonsten nicht möglich.

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 Grundstücksschnitte 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. Dies gilt insbesondere für die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes (z.B. Blockheizkraftwerk).

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 i.V.m. § 12 BauNVO

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen. 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. Aus diesem Grund sind Stellplätze auch zwischen Baufenster und Straße zulässig.

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

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der 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 und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentlicher Fußweg

Südlich an das Plangebiet grenzt die Straße „Dörrwies“. In diesem Bereich müssen Flächen für den Gehwegausbau vorgehalten werden. Hierfür wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Öffentlicher Fußweg - festgesetzt.

Zur fußläufigen Erschließung des Gebietes in Richtung Altforweilerstraße wird im nordöstlichen Plangebiet ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fußweg, festgesetzt. Die Breite beträgt 1,50 m.

Mischverkehrsfläche

Zur internen Erschließung des Plangebietes ist über die bereits bestehende Straße „Dörrwies“ eine Ringstraße vorgesehen. Hierfür wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Mischverkehrsfläche - festgesetzt.

Durch die Ringstraßenerschließung wird das Gebiet in erster Linie von den zukünftigen Anwohnern befahren. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zu den westlich angrenzenden Freiflächen. Außerdem wird zum Erhalt der Grünfläche entlang des Bachlaufs die Fläche im Süden als private Grünfläche festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der im südwestlichen Plangebiet festgesetzte Spielplatz erfüllt die Erholungs- und Freizeitfunktion für die BewohnerInnen. Gleichzeitig dient das Anlegen eines Spielplatzes auf dieser Fläche als Ersatz für den durch das Ausweisen eines weiteren Bauplatzes verlorenen Spielplatzes im Süden des Plangebietes.

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.

Zum Schutz von Fauna und Flora ist das Baufeld bei der baulichen Umsetzung auf das geringste Maß zu reduzieren. Außerdem sind zum Schutz dieser ggf. geeignete Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggf. Stammschutz) zum Schutz der westlichen Randgehölze auszuführen.

Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Zum Schutz des Schutzguts Bodens sind die Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen sowie die vorhandenen Oberböden bei der Erschließung abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Böden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten.

Die Festsetzung einer flächensparenden und wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, sonstigen Wegen und Zugängen auf den Grundstücken vermeidet gestalterische Negativwirkungen auf das Ortsbild und zielt auf eine Minimierung des Flächenverbrauches ab. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Mikroklimas bei und begünstigt eine Versickerung von Niederschlagswasser.

Ebenfalls zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung der Wohngebiete sind Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (keine Schottergärten). Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Für den Brutraumverlust des Stars sind entweder an den zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches oder an Bäumen im näheren Umfeld (z.B. Obstwiesen westlich) insgesamt 5 Nistkästen für Höhlenbrüter (Einflugloch 45 mm Durchmesser) anzubringen.

Auch unterhalb der Schwelle einer artenschutzrechtlich begründbaren Ausgleichsverpflichtung (kein essentielles Jagdhabitat)

ist für das umfassende Quartierangebot an Baumhöhlen und abstehenden Rinden und für den Verlust eines höherwertigen Jagdgebietes für die Siedlungs-Fledermäuse (Zwerg-, Breitflügel-FM) i.S.d. Eingriffsregelung ein Ausgleich erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, Ersatzpflanzungen geeigneter Obstbäume im Verhältnis 3:1 in der näheren Umgebung vorzunehmen. Dies wird in der externen Ausgleichsmaßnahme zum Ausgleich des Eingriffsdefizites aufgegriffen. Weiterhin sind als kurzfristig wirksame Maßnahme für den Quartierverlust insgesamt 24 Fledermauskästen (z.B. Schwegler 1FF oder Schwegler 2F, oder vergleichbar) an älteren Obstbäumen im näheren (bis 500m) Umfeld anzubringen. Aufgrund der letztgenannten Maßnahme ist die Obstwiesenentwicklung auch in größerer Entfernung (im Fall des von der ÖFM erbrachten Ausgleichs) zulässig.

Als weitere grünordnerische Maßnahme wird die Mahdfrequenz (2-3x/a) für die private Grünfläche auf dem Grundstück an der Ecke Dörrwies/Unterstwies festgesetzt. Dabei ist ein 5 m breiter Randbereich des Grabens als Saum zu entwickeln und im 2-jährigen Turnus lediglich einmal im Herbst zu mähen.

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 m².

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.

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

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und 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 Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Zudem gewährleisten die Festsetzungen eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes zu schaffen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Zu den textlichen Festsetzungen zählt unter anderem das Zurückschneiden der bestehenden Heckenstrukturen auf das zulässige Maß und/oder der Erhalt der bestehenden Obstbäume.

Verwiesen wird insbesondere auf die Dachbegrünung. Obwohl sich Flachdächer zwar nicht aus der Umgebungsbebauung herleiten, sollen diese in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig sein, um der Regenrückhaltung und damit letzten Endes dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

wird nach Vorlage des Umweltberichts 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.

Das Entwässerungskonzept ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.

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 Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorgesehen.
- Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.
- Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen 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 und in die Nachbarschaft 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 könnten.

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 Felsberg in der Gemeinde Überherrn 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 Felsberg wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken am Ortsrand arrondiert. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die bis auf wenige Ausnahmen flexibel parzellierbar sind, und verschiedenen Angebotsformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser).

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung und der bestehenden Nachfrage in fußläufiger Nähe zum Kindergarten und in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Zusätzlich trägt die Verlagerung des Spielplatzes der künftigen Bewohnerstruktur Rechnung.

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 Bauweise zu errichtenden, Gebäude weisen maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Höhe von zehn Meter 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 Störsituation 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.

I.S.d. Eingriffsregelung und für die Inanspruchnahme des FFH-Lebensraumtypes ist ein externer Ausgleich erforderlich. Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 164.982 ÖWE und einen Funktionalausgleich für den Verlust eines FFH-Lebensraumtyp 6510 im Erhaltungszustand C (rd. 1,24 ha). **Hierfür sind auf XX-Flächen verschiedene externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan zugeordnet.**

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

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

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 „Dörrwies“ 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 insbesondere auch vor dem Hintergrund der Maßnahmen im Starkregenkonzept 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 auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 1,5 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Aus diesem Grund sind im FNP der Gemeinde bereits Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Potenzialfläche in Felsberg soll nun umgesetzt werden.

Die Begrenzung der GRZ auf 0,4, der Zugschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass die Schädigung des Bodens 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 ein-

schlägigen Vorschriften durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

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 erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von 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

- Umsetzung einer im Flächennutzungsplan vorgesehenen Potenzialfläche
- mit der Erweiterung des Angebotes wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- behutsames Einfügen der Neubebauung in seine Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausge-

geschlossen 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
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Überherrn zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.