

**BEBAUUNGSPLAN  
„GROSSWIES, 3. BA“  
IN DER GEMEINDE ÜBERHERRN,  
ORTSTEIL FELSBERG**

**BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET  
UND DER AUSLEGUNG  
ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planungsmaßnahme die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erschließung eines Neubaugebietes.

In der Gemeinde Überherrn soll wegen stetiger Nachfrage nach Wohnbauplätzen Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden. Die Gemeinde hat hierzu für den Bereich Großwies im Ortsteil Felsberg ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, das Aussagen zur Bebauungs- und Erschließungsstruktur für eine Fläche von ca. 2,0 ha trifft. Die Erschließung des 3. Bauabschnittes soll demnach über die bestehende Straße „Dörrwies“ als Ringerschließung realisiert werden.

Nach aktuellem Konzept können ca. 30 Wohngebäude entstehen. Zudem soll der bestehende Spielplatz in das neue Quartier integriert werden. Der heutige Spielplatz soll künftig Baugrundstück werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich). Lediglich ein Teilbereich im Süden befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Großwies II“ (2004). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von 2,0 ha.

Der Bebauungsplan „Großwies, 3. BA“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Großwies II“ aus dem Jahr 2004.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als (geplante) Wohnbaufläche sowie als gemischte Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderungen:

- vorsorgliche Festsetzung entsprechender artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Vögel, Fledermäuse),
- Fertigstellung des Umweltberichts und
- Aufnahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Basis des fertiggestellten Umweltberichtes
- Aufnahme/Ergänzung nachrichtlicher Übernahme und Hinweise

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, und den unten genannten umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom **10.05.2024** bis einschließlich **14.06.2024** auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.ueberherrn.de/bauleitplaene](http://www.ueberherrn.de/bauleitplaene) veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Gemeinde, Rathausstr. 101, Zimmer Nr.107, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Mo.-Do. von 09:00-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, Fr. von 9:00-12:00 Uhr

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Folgende Dokumente mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
<p>Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgut Boden, aufgrund des hohen Ertragspotenzials hoher Gesamterfüllungsgrad der Bodenfunktionen, daher erhöhter Schutzbedarf während der Bauausführung und Ausgleichsbedarf der versiegelten Flächen durch festgelegte Ausgleichsmaßnahme (extensive landwirtschaftliche Nutzung ehemaliger, z.T. intensiv beanspruchter Ziergrün- und Lagerflächen)</li> <li>• Schutzgut Wasser, unter Anwendung der Schutzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung; geplantes Wasserschutzgebiet (Zone III): kaum Verringerung der Deckschichten zu erwarten (Grundwasserflurabstand 10-15 m); bauzeitliche Auflagen; Niederschlagswasserentflechtung gem. § 49a SWG möglich durch Versickerung, Einleitung in Neuhofbach oder modifiziertes Trennsystem; Entwässerungskonzept wird erstellt</li> <li>• Schutzgut Klima und Lufthygiene, keine erhebliche Beeinträchtigung: keine ausgewiesenen Kaltluftentstehungsgebiete oder Abflussbahnen betroffen, geringe geländeklimatische Belastung und Änderung der lufthygienischen Situation durch Bebauung, keine relevante Änderung des Mesoklimas</li> <li>• Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz, unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen und externer Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen: der B-Plan</li> </ul>

legitimiert den Verlust von extensiv genutztem Grünland (1,24 ha Lebensraum n. Anh. 1 FFH-RL 6510, Erhaltungszustand C) und Obstbaumreihen mit Höhlenstrukturen und Quartierpotenzial; aufgrund der fehlenden Quartier- und moderater Jagdgebietenutzung Eingriff jedoch unterhalb der artenschutzrechtlich relevanten Erheblichkeitsschwelle gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 oder § 19 BNatSchG; externer Ausgleich durch Anlage einer 2,6 ha großen extensiv genutzten Streuobstwiese in 1,8 km Entfernung; Maßnahme gleicht auch den Verlust der Flachlandmähwiese aus; daher Haftungsfreistellung möglich; zusätzlich als kurzfristig wirksame Maßnahme Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen für Höhlenbrüter im umgebenden Baumbestand; aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich auch für die anderen Arten unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen keine Hinweise auf das Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (keine zulassungskritischen Arten); keine n. § 30 BNatSchG geschützten Biotope betroffen

- Schutzgut Landschaftsbild, keine erhebliche Beeinträchtigung: bestehende Wohnbebauung; im mittleren Maßstab Arrondierung der Siedlungsfläche; keine exponierte Lage, daher keine Fernwirkung
- Schutzgut Mensch, geringe Beeinträchtigung: gleichgerichtete Weiterentwicklung durch offene Wohnbebauung; Gebiet ohne Erholungsfunktion
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter, keine Beeinträchtigung: keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, Gebiete bzw. Objekte, die als archäologisch oder geschichtlich bedeutsam eingestuft sind, Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt oder brachgefallen, randlich private Ziergrünflächen
- Schutzgebiete: keine Schutzgebiete n. BNatSchG betroffen, kein erheblicher Einfluss auf die Erhaltungsziele des ca. 1 km westlich liegenden NATURA 2000-Gebietes „LSG Sauberg bei Felsberg“ (6706-306); Planungsfläche liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten WSG Saarlouis-West, die Planung lässt sich ohne Beeinträchtigung des Schutzgebiets realisieren, erforderliche Genehmigungen/Befreiungen werden im Zuge des Bauantrages gestellt

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Senderstation: Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese (103 Obstbaum-Hochstämme, alte Sorten in weitem Stand, extensives Mahdregime mit Entwicklungsziel Salbei-Glatthaferwiese, FFH-LRT 6510 B) -&gt; Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung, Funktionalausgleich FFH-LRT und artenschutzbezogene Kompensation</li> </ul>
<p>5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz (Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Saarlouis-West“; rechnerischer Grundwasserflurabstand; Trinkwassernotbohrung; Lage innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Grundwasserschutz; Vermeidung von Eingriffen in Deckschichten; Nachweis der Nicht-Beeinträchtigung des Grundwassers; keine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung)</li> <li>• Bodenschutz und Geologie (nicht betroffen)</li> <li>• Gewässerschutz (Anwendung des § 49a SWG; Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG beim LUA, wenn ein Regenwasserkanal mit Einleitung in ein Gewässer errichtet wird)</li> </ul> </li> <li>2. Landesplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen</li> </ul> </li> <li>3. Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf Geräusentwicklung durch Motorflugbetrieb</li> </ul> </li> <li>4. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</li> </ul> </li> <li>5. Kommunale Dienste Überherrn GmbH <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung von Regelwerken/Bestimmungen für die umzulegenden, außer Betrieb zu nehmenden bzw. neu zu errichtenden Trinkwasserversorgungsleitungen</li> </ul> </li> </ol>

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse [bauamt@ueberherrn.de](mailto:bauamt@ueberherrn.de), bei Bedarf auch schriftlich vorgebracht

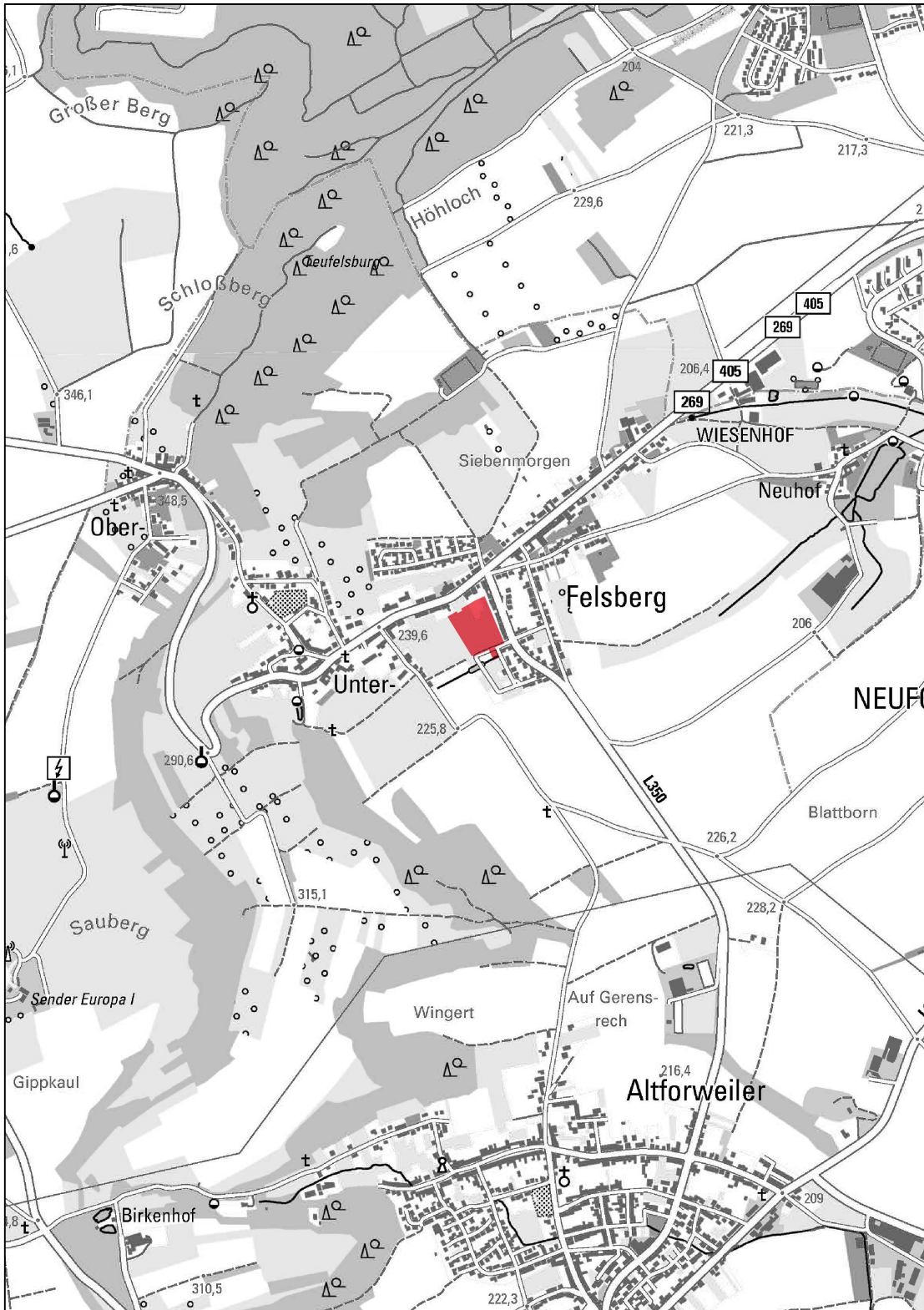
werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommune deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

## LAGEPLÄNE, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großwies, 3. BA“ in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Felsberg



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 22.10.2020; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Überherrn, 02.05.2024  
Die Bürgermeisterin