Erweiterung Wohnbebauung „Am Zoo“

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn

19.12.2024, Satzung

Gemeinde Überherrn
Ein kleines Stück Europa

KERN PLAN

Erweiterung Wohnbebauung „Am Zoo“

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Gemeinde Überherrn
Rathausstraße 101
66802 Überherrn

Stand: 19.12.2024, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 6

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte 13

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung 16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Innenbereich des Ortsteils Überherrn besteht östlich der Straße „Am alten Zoo" eine untergenutzte Freifläche. Bereits 2018 wurde bereits für die Flächen westlich der Straße „Am alten Zoo" ein Bebauungsplan aufgestellt. Jetzt sollen auch die östliche Fläche einer Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet ist die Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnbebauung „Am Zoo"" soll als Nutzungsart der Fläche somit eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde Überherrn hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnbebauung „Am Zoo"" beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.700 m².

Der Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung „Am Zoo"" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Wohnbebauung „Am Zoo"" aus dem Jahr 2018. Hier muss eine Grünfläche, die als Abstandsfläche festgesetzt war, mit überplant werden, damit das Plangebiet unmittelbar an die Straße angrenzt und damit erschlossen ist.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.700 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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

Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

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 den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Überherrn, südlich der Differter Straßen und östlich der Straße „am alten Zoo".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Differter Straße und der Robert-Stolz Straße sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten),
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Gartenstraße sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten),
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am alten Zoo" mit der angrenzenden Wohnbebauung.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Grünfläche mit Gehölzbeständen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung mit zugehörigen Gärten geprägt. Nordöstlich des Plangebietes, in der Differter Straße befinden sich (nicht störende) gewerbliche Nutzungen.

Die Fläche befindet sich derzeit vollständig im Privateigentum. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist daher von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

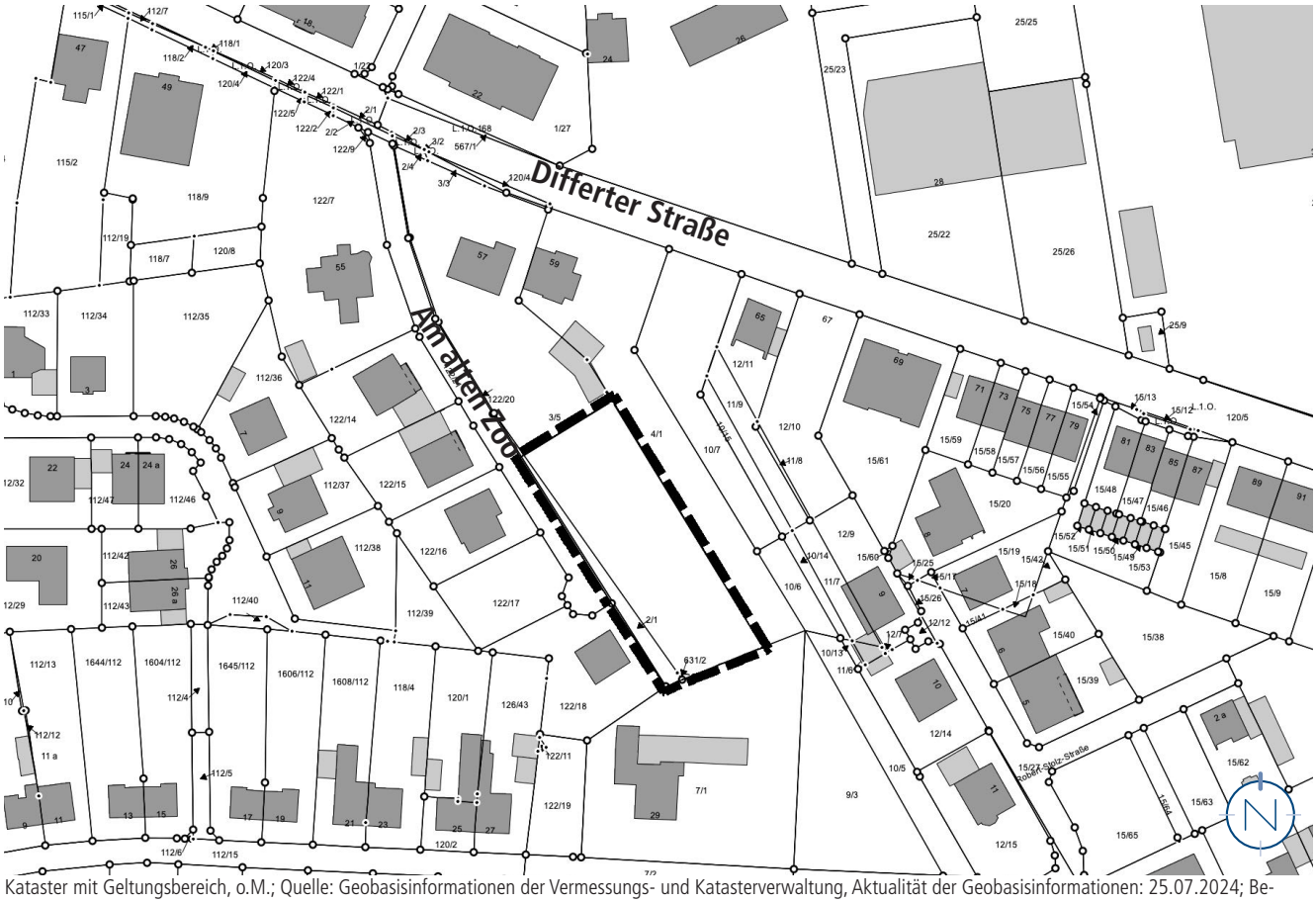
Das Plangebiet wird über die Straße „Am alten Zoo" an die Differter Straße angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz: die L 168, die B 269 sowie in ca. 7 km an die A620 Anschlussstelle „Ensdorf".

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Krummhof, Überherrn", welche sich ca. 300 m östlich des Plangebietes befindet.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits in der un-



Kataster mit Geltungsbereich, o.M.; Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualität der Geobasisinformationen: 25.07.2024; Bearbeitung: Kernplan

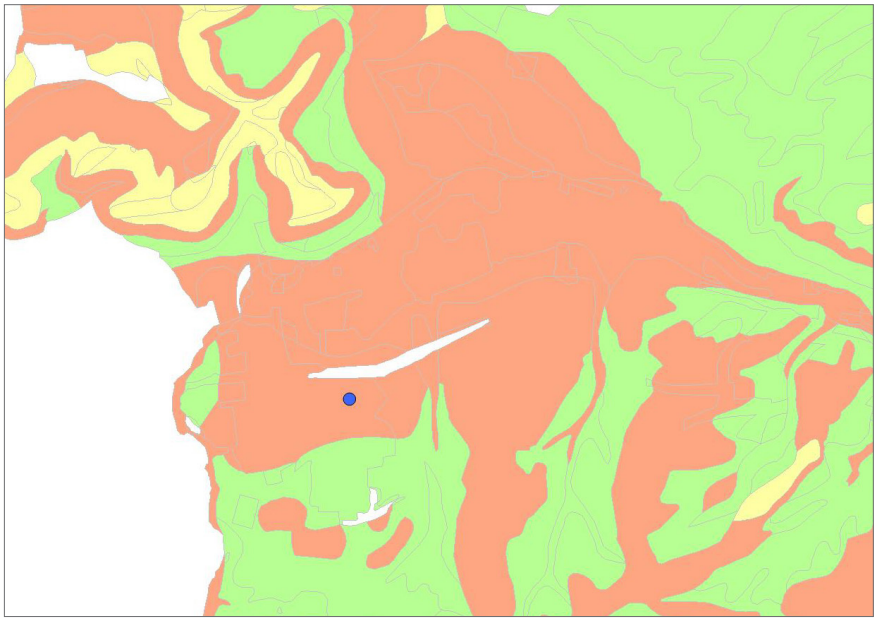
mittelbaren Umgebung im Bereich der Straße Am alten Zoo vorhanden. Hier befindet sich ein Mischwasserkanal.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers 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 (...)."

Ein Trennsystem liegt in der näheren Umgebung des Plangebietes jedoch nicht vor. Beim nächstgelegenen Vorfluter handelt es sich um einen wasserführenden Graben, der nördlich des stillgelegten Überherrner Grenzbahnhofs in über 300m Entfernung liegt. Das nächstgelegene Rückhaltebecken befindet sich ca. 400m östlich des Plangebiets an der Ecke Differter Straße/ Gluckstraße/ Muhlhufstraße. Der Aufwand, der für die Anbindung an den nächstgelegenen Vorfluter bzw. an das Rückhaltebecken betrieben werden müsste, wäre jedoch angesichts der Entfernung des Vorfluters/ des Rückhaltebeckens und der Eigentumsverhältnisse, sowie beim Vorfluter angesichts der dazwischengelegenen Bahnanlage, unverhältnismäßig hoch bzw. eine Anbindung de facto unmöglich. Gleiches gilt für die Entwässerungsanlagen die im Zuge der Schaffung der gewerblichen Bauflächen nördlich der Differter Straße entstehen. Die damit verbundenen Kosten, die das Vielfache der Kosten für die Anbindung an den bestehenden Mischwasserkanal übersteigen würden, sind unverhältnismäßig hoch. Der Ausnahmetatbestand des § 49 a Abs. 4 SWG ist somit gegeben.

Gem. Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Aufgrund der Unterlieger soll, da die Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, auf eine Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden.

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



Versickerungsfähigkeit des Bodens (Plangebiet: blauer Punkt, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: geoportal.saarland.de, Stand der Abfrage: 13.08.2024

Berücksichtigung von Standortalternativen

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungsnutzung nicht auf.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um die maßvolle Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks, was die bestehende Infrastruktur effizienter auslastet und perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

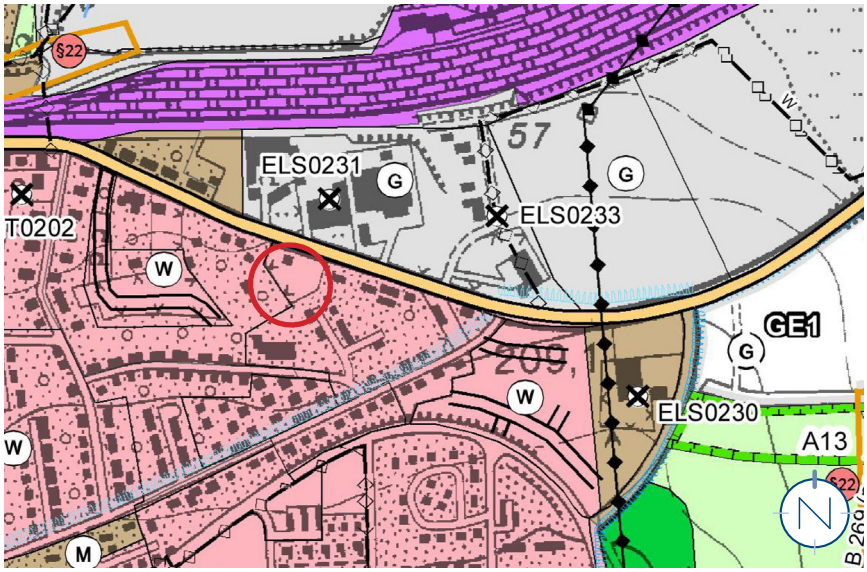
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Überherrn: Grundzentrum
Vorranggebiete	Vorranggebiet Grundwasserschutz; Durch die geplante Bebauung sind keine nachteiligen Entwicklungen zu erwarten.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung von Grundstücken, als Wohnungsbedarf sind für die Gemeinde Überherrn 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes • Es wird beantragt, dass aufgrund § 13 a BauGB und der damit verbundenen Innenentwicklung (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden.
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

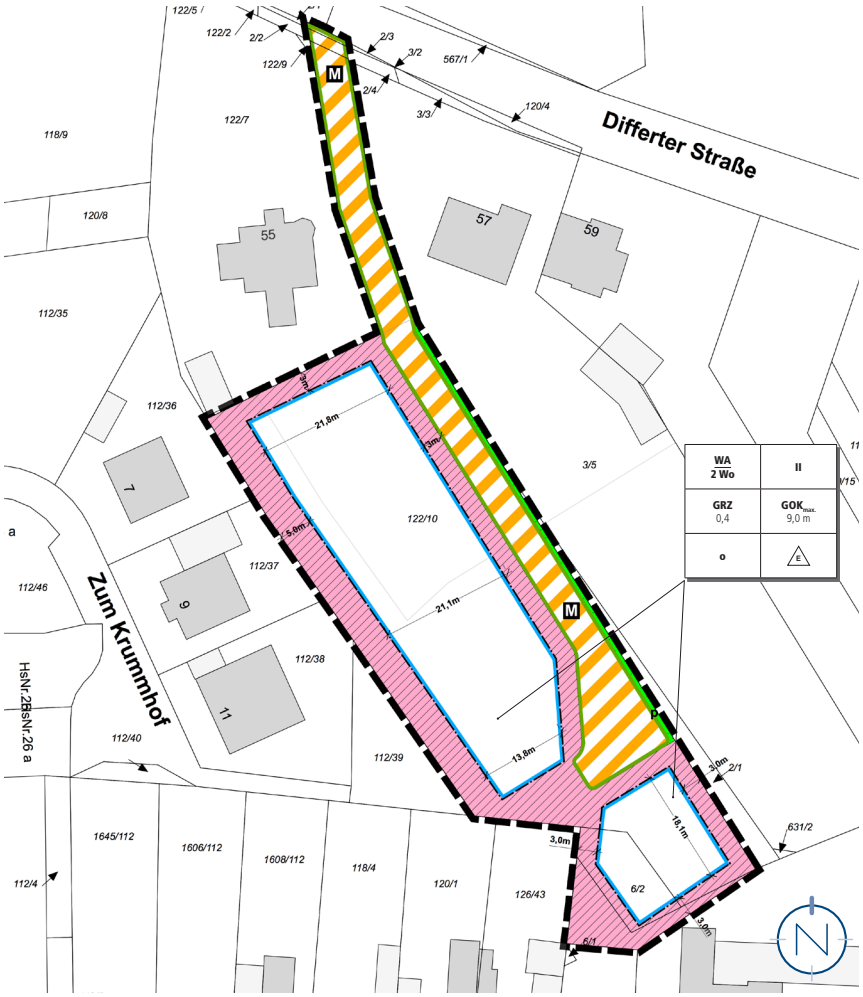
	Einwohner (Stand: 07.01.2021)	Bedarfs-faktor	WE-Bedarf 2024-2038	Reserve FNP in ha	Siedlungs-dichten in WE/ha	WE Reser-ven	Bau-lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Ortsteil Überherrn	3.538	2,5	133	2,7	25	68	11	54

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Überherrn; Quelle: Gemeinde Überherrn, Stand: 27.09.2022

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Überherrn-Bisten
Regionalpark	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 unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Eine Auswertung der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) ergibt folgende Ergebnisse: • Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. • Das Vorhaben befindet sich außerhalb des mit Verordnung vom 01.03.2007 (geändert durch die Verordnung vom 30.07.2010) ausgewiesenen „Naturpark Saar-Hunsrück". • Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbe-standteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. • Vom Vorhaben sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope betroffen • Netz „Natura 2000" gemäß §§ 31 bis 36 BNatSchG • Vom Vorhaben sind keine FFH-Gebiete betroffen. Auch Fernwirkungen auf FFH-Gebiete können ausgeschlossen werden. • Vom Vorhaben sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen. <u>Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn (vom 09.01.1995, zuletzt geändert durch den Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.1998):</u> Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Überherrn sind Bäume innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr besonders geschützt. Müssen bei einem Erschließungsvorhaben entsprechende Bäume entfernt werden, ist gemäß § 7 der Baumschutzsatzung bei einer Beantragung einer Baugenehmigung dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung gemäß § 6 der Baumschutzsatzung beizufügen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	

Kriterium	Beschreibung
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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.	<u>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs:</u> Aktuell stellt sich der ca. 1.700 m² große Geltungsbe-reich als Gartenanlage mit Intensivrasen dar, der nach außen durch eine schmale Ziergehölzhecke und Zaunanlagen abgegrenzt wird. Neben einer alten Kiefer (s. Foto 1), die im Zuge der Erschließung erhalten bleibt, stehen auf dem Grundstück drei Ahorn und zwei jüngere, abgestorbene Fichten, die im Zuge der Erschließung gerodet werden müssen. Spalten oder Höhlen konnten in den Bäumen nicht festgestellt werden. Ein Ausgleich für die Rodungen erfolgt über eine Neupflanzung von Bäumen. <u>Bestehende Vorbelastungen</u> Der Geltungsbereich liegt mitten im Siedlungsbereich von Überherrn. Bestehende Gebäude und Gartenanlagen. <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u> Ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG kann aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der betroffenen Biotoptypen und der Vorbelastung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. <u>Vögel</u> Die Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich stellen einen Lebensraum für allgemein häufige Vogelarten mit Bindung an den Siedlungsbereich dar. Zu dieser Gruppe gehören u.a. Amsel (Turdus merula), Kohlmeise (Parus major), Rotkehlchen (Erithacus rubecula), Zilpzalp (Phylloscopus collybita), Zaunkönig (Troglodytes troglodytes), Elster (Pica pica) und Rabenkrähe (Corvus corone). In der Regel bauen diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu. Die Lärmempfindlichkeit ist eher gering, da viele Arten bis in den Siedlungs- und Verkehrsbereich vordringen. Es handelt sich um ungefährdete Arten, die im gesamten Saarland regelmäßig und z.T. in hohen Bestandsdichten vorkommen. Das Tötungs- und Verletzungsrisiko liegt durch das Vorhaben bei diesen häufigen Vogelarten im Rahmen der allgemeinen artspezifischen Mortalität. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Durch Rodungen bzw. Rückschnitt von Gehölzen im Geltungsbereich werden in geringem Umfang potenzielle Fortpflanzungsstätten beansprucht. Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Tieren kann durch die Vorgaben zur Rodung (innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen) ausgeschlossen werden Aufgrund der Flexibilität der häufigen und kommunen Vogelarten ist ein Ausweichen in die unmittelbar angrenzenden Lebensräume möglich, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten sind. Die ökologische Funktionalität des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. <u>Fledermäuse</u> Da im direkten Geltungsbereich keine Gehölze oder Gebäude vorhanden sind, welche für eine Überwinterung von Fledermäusen geeignet wären, ist eine Betroffenheit von potenziellen Winter- oder Übergangsquartieren nicht gegeben. Zur Förderung der Populationsentwicklung werden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) installiert.

Kriterium	Beschreibung
	Insgesamt werden durch die Erschließungsmaßnahme keine • Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie • Regelmäßige Brutvogelarten im Saarland nach dem Atlas der Brutvögel des Saarlandes (BOS et al. 2006: S. 72 ff; Erhebungszeitraum 1996-2000), sowie Fortschreibungsdaten des ZfB • Rastvögel des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Gefährdete Zugvögel (Rastvögel) i.S. des Artikels 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie • restlichen, nach BNatSchG streng geschützten Arten erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	Durch das geplante Projekt kommt es zu keinem Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 (3) oder Arten gemäß § 19 (2) hat. Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich.
Maßnahmen/Festsetzungen	
	Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind bei möglichen Rodungen von Gehölzen die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Installation von Nisthilfen für Gebäudebrüter. Pflanzung von Laubbaumhochstämmen/Stammbüschen (mindestens 2 Hochstämme pro Grundstück).
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Das Plangebiet wird als Fläche für Wohnbebauung (Quelle: FNP der Gemeinde Überherrn) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB vollständig erfüllt.  Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Überherrn; Quelle: Gemeinde Überherrn

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnbebauung „Am Zoo“ “ aus dem Jahr 2018 (Quelle: Gemeinde Überherrn) im Bereich der dort festgesetzten privaten Grünfläche (Abstandsgrün): Relevante Festsetzungen der Grundstücke unmittelbar angrenzend: • Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) • zwei Vollgeschosse, offene Bauweise • GRZ 0,4 • Überbaubare Grundstücksfläche Übernahme relevanter Festsetzungen für das Plangebiet.  Auszug aus dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Zoo“ (2018), Quelle: Gemeinde Überherrn

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der Gebietsart des angrenzenden Bebauungsplanes.

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.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen. Hierzu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen.

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort 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 Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

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

Maß der baulichen Nutzung

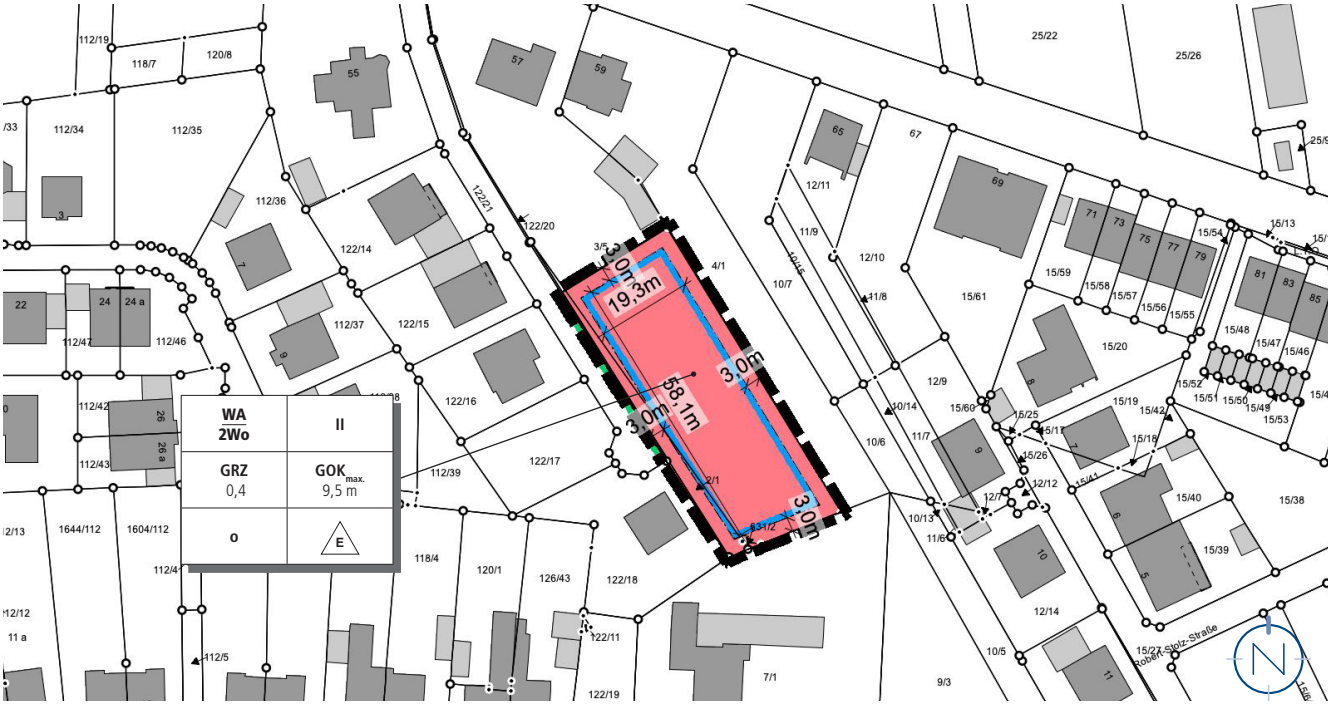
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

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

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen, orientiert am Bebauungsplan von 2018, wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

zu erreichen. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

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

Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

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 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an den gegenüberliegenden Bebauungsplan und den Bestand der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

Zudem wird damit sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am gegenüberliegenden Bebauungsplan und an der angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung und somit ein harmonisches Einfügen der Wohnbebauung in den Bestand. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

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 Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Zudem ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig. Dies sichert die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung und gewährleistet das harmonische Einfügen in den Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung im direkten Umfeld des Plangebietes.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung eines Mehrfamilienhauses und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Am alten Zoo“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

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. Dies ermöglicht beispielsweise die Realisierung von Ladeinfrastruktur auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

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.

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

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Durch die Regelung der Anpflanzung wird eine Eingrünung mit Bäumen forciert.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

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

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 57 - 63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits in der unmittelbaren Umgebung im Bereich der Straße „Am alten Zoo" vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist demnach in den Mischwasserkanal zu entwässern.

Das Vorhalten von Rückhaltevolumen durch Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen fördert die lokale Nutzung, Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser. Des Weiteren unterstützt die Festlegung die städtebaulichen Ziele der Kommune, indem sie die Überlastung der öffentlichen Kanalisation minimiert, Überflutungsrisiken reduziert und eine nachhaltige Nutzung der Wasserressourcen fördert. Durch die Schaffung eines systematischen Rückhaltevolumens wird nicht nur der gesetzlichen Verpflichtung Rechnung getragen, sondern auch ein Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Wasserinfrastruktur und zur Erreichung einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Entwicklung geleistet. Die technische Umsetzung soll dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, um einen sicheren Umgang mit dem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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 und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung und Dacheindeckung sollen Auswüchse (z.B. glänzende / reflektierende Materialien) verhindern.

Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude dient der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines 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 möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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 Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (ebenfalls Wohnnutzung) einfügt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus dem Bebauungsplan „Wohnbebauung „Am Zoo"" abgeleitet. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können.

Es wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet. Der zusätzliche Verkehr bleibt auf den Anliegerverkehr beschränkt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auch die Wohnfunktion in dem Ortsteil Überherrn gestärkt werden. 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. Die bislang untergenutzte Fläche wird für eine Neuentwicklung (Errichtung von Wohnbebauung) bereitgestellt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und es sich lediglich um eine Nachverdichtung handelt.

Durch die Umwandlung der untergenutzten Fläche in ein wohnbaulich nutzbares Grundstück, werden innerörtliche Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Durch die Nutzung als Baugrundstück werden Flächen im Außenbereich geschont, die Innenentwicklung wird gestärkt.

Die vorgesehene Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an bzw. bildet einen Übergang und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Straßenverkehrsfläche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

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

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

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsplanebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

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

Durch die geplante Realisierung der Wohnbebauung wird es zu einem geringfügigen 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 ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in der Straße „Am alten Zoo" vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen Mischwasserkanal.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWAM102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner" Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

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

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche- / Hausgartengestaltung von einem geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

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

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

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 des Bebauungsplanes

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung einer Freifläche in einem bestehenden Wohngebiet
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen der Neubauten in die Umgebung; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die verkehrliche Erschließung ist gesichert

- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnbebauung „Am Zoo“ “ sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung ohne Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, das harmonische Einfügen der Neubauten in die Umgebung und die schnelle Verfügbarkeit des Wohnraums überwiegen deutlich.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Zudem können die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden. Es überwiegt das städtebauliche Interesse, die ungenutzte Freifläche einer Nutzung zuzuführen und weitere Wohnraumangebote zu schaffen Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.