

Seniorenresidenz und Servicewohnen zwischen Allee- und Brückenstraße

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Überherrn,
Ortsteil Überherrn

ENTWURF

26.08.2025

Seniorenresidenz und Servicewohnen zwischen Allee- und Brückenstraße

Im Auftrag der:



Gemeinde Überherrn
Rathausstraße 101
66802 Überherrn

IMPRESSIONUM

Stand: 26.08.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. 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	5
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das bestehende Altenpflege- und Betreuungszentrum im Bereich der Alleestraße soll durch einen Gebäudekomplex mit Servicewohnen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und einem Café in Richtung Brückenstraße erweitert werden.

Die Gemeinde Überherrn ist angesichts des demografischen Wandels - insbesondere hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für seniorengerechtes Wohnen nutzbar zu machen.

Die Erweiterung ist aktuell mit drei einzelnen Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen geplant. Der Bestand soll erhalten bleiben.

Das Grundstück liegt zentral zwischen der Brückenstraße und der Alleestraße. Die äußere Erschließung des Altenpflege- und Betreuungszentrum soll wie bisher über die Alleestraße erfolgen, die der Erweiterung soll zukünftig über die Brückenstraße erfolgen. Für die interne Erschließung ist der Ausbau eines 3 m breiten Privatwegs vorgesehen, der an die bestehende Zufahrt in Richtung Alleestraße anschließen soll.

Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Insgesamt ist der Standort für diese besondere Form des Wohnens sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung und eben auch bereits durch Seniorenwohnen geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Deutsch-französisches Altenbetreuungszentrum“ (1999) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts Teile). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Überherrn hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz und Servicewohnen zwischen

Alle- und Brückenstraße“ im Ortsteil Überherrn beschlossen.

Für die Fläche existiert bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Deutsch-Französisches Altenbetreuungszentrum“ aus dem Jahr 1999. Der Bebauungsplanersetzt in seinem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Entwicklung von Grundstücken 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 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene formelle 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. 11.000 m² in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BlmSchG zu beachten sind.

Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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.

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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Überherrn stellt die Fläche als Gemischte Baufläche dar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

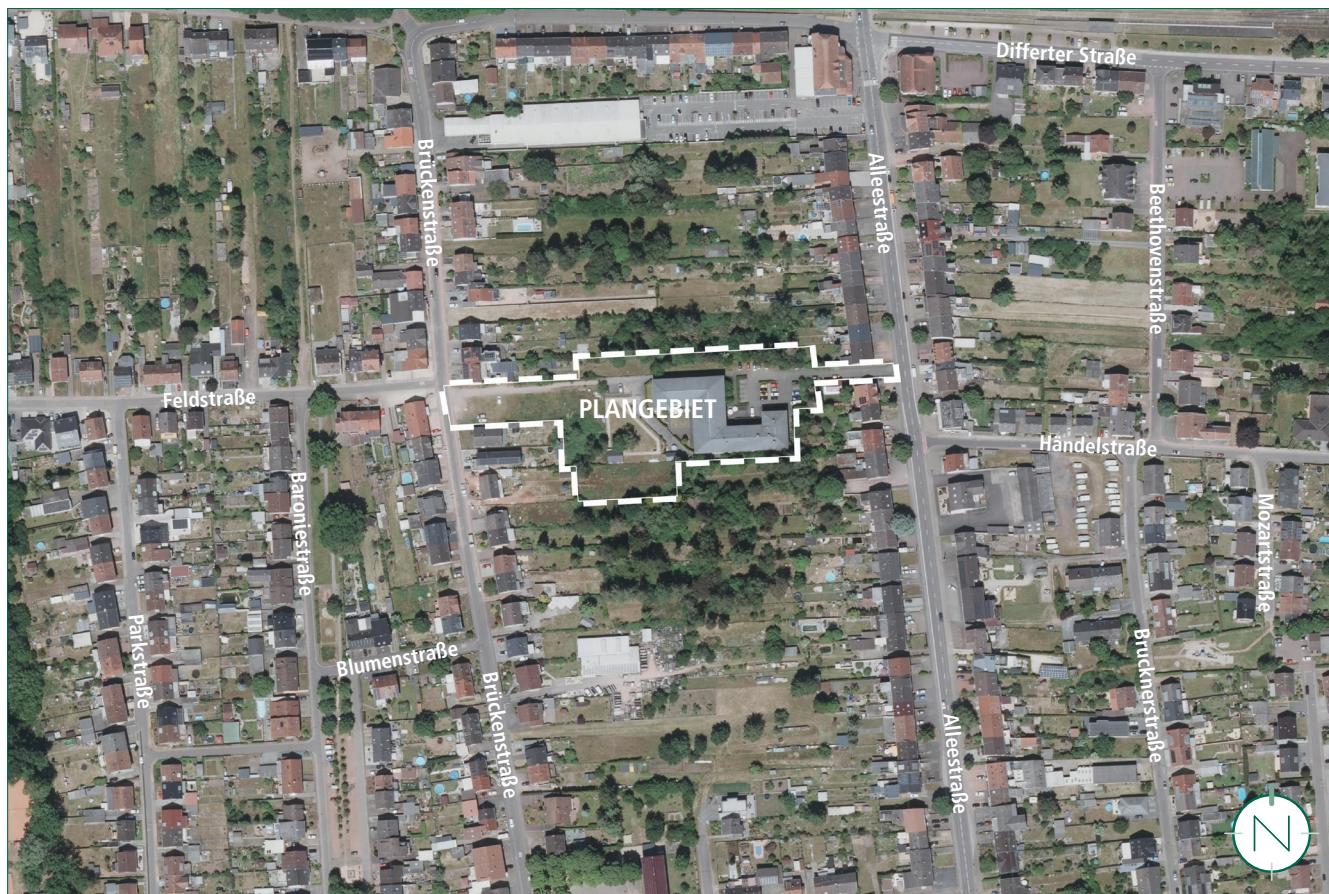
Der Geltungsbereich befindet sich in Überherrn zwischen der Allee- und Brückenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch die angrenzende Bebauung der Allee- und Brückenstraße mit den dazugehörigen Grünflächen (Garten),
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Alleestraße sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Brückenstraße.

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



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



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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungs Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits der Gebäudekomplex des Altenpflege- und Betreuungszentrum. Die notwendigen Stellplätze sowie eine Zufahrt und entsprechende Außenanlagen sind ebenfalls zu finden. Die restliche Fläche stellt sich derzeit als Brachfläche dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Reinigung, Schank- / Speisewirtschaft). Die vorgesehene Nutzung ist somit mit der Umgebungs Nutzung verträglich.

Als weitere Nutzungen im Umfeld sind zudem Nahversorger (u. a. REWE und Bäckerei), Gastronomiebetriebe (u. a. Gasthaus, Pizza-Liefertdienst) und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (u. a. Physiotherapeut) im Radius von ca. 500 m zu finden. Diese übernehmen auch Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes u. a. in Bezug auf die Anlage von Aufenthaltsflächen im Grünen, der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, der umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die bestehende und vorgesehene Nutzung „Seniorenresidenz und Servicewohnen“ als „besondere“ Form des Wohnens prädestiniert.

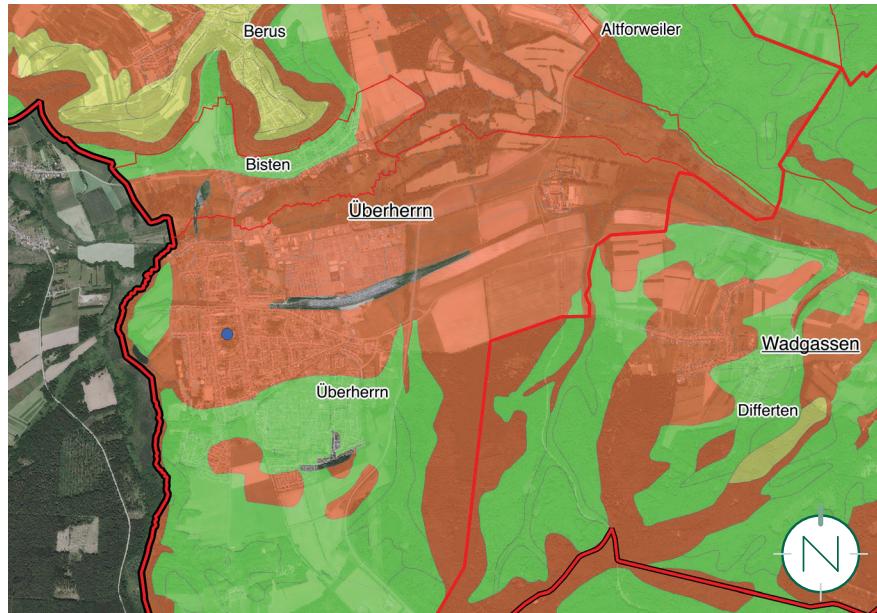
Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich überwiegend im Eigentum der ABZÜ Altenpflege- und Betreuungszentrum Überherrn GmbH bzw. ist diese verfügberechtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Brücken- und Alleestraße (L 167) und ist somit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 09.05.2025)

Über den weiteren Verlauf der L 167 in Richtung Süden ist die französische Grenze in ca. 3 km zu erreichen. Über die Differter Straße (L 168) ist die B 269 und somit das überörtliche Verkehrsnetz in ca. 1,5 km zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt u. a. über die ca. 250 m nördlich des Plangebietes gelegenen Bushaltestelle „Brücke“ und „Bahnhof“ (u. a. Buslinien 409, 419, 439, MS2 und R13 Richtung Saarlouis und Creutzwald (Frankreich)).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeit bestehenden Nutzung bereits an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit die Anschlusspunkte sind somit grundsätzlich bereits vorhanden.

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

„Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Dieses sieht eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser vor. Das Schmutzwasser wird in einer SW-Sammelleitung gefasst und an den bestehenden Mischwasserkanal in der

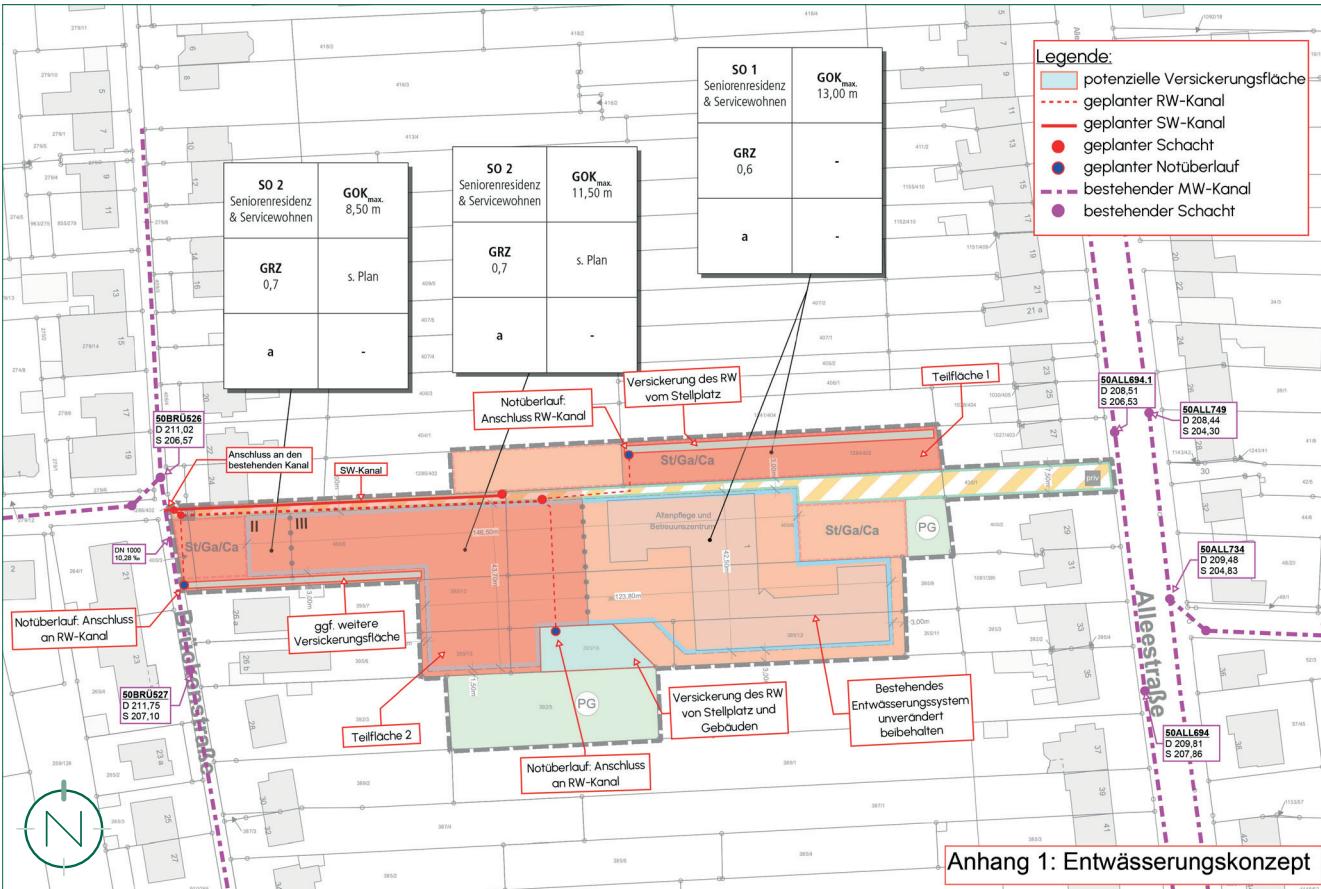
Brückenstraße angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird dezentral in Versickerungsmulden zurückgehalten und vor Ort versickert. Die ausreichende Flächenverfügbarkeit wurde festgestellt. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf vorgesehen, der über einen neu zu planenden Regenwasserkanal ebenfalls an den Mischwasserkanal in der Brückenstraße angebunden wird. Schmutz- und Regenwassersystem werden bis zur Grundstücksgrenze getrennt. Durch diese Maßnahme wird eine relevante, zusätzliche hydraulische Belastung des Kanalnetzes vermieden und eine nachhaltige, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt.“

(Quelle: infrateam GmbH, Stand: 22.08.2025)

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 09.05.2025) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden bzw. wurde die Versickerungsfähigkeit im Rahmen des Entwässerungskonzeptes nachgewiesen.

Ein Vorfluter ist in westliche Richtung vorhanden. Das Fließgewässer „Bist“ verläuft in ca. 800 m Entfernung. Damit ist es für eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers, u. a. aufgrund der Unwirtschaftlichkeit bedingt durch die Eigentumsverhältnisse der dafür notwendigen Grundstücke, ungeeignet.

Die konkretisierten Planungen/ Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsor-



Entwässerungskonzept; Quelle: infrateam GmbH; Stand: 26.08.2025

gungsträgern abgestimmt werden. Das Entwässe rungskonzept wurde mit dem Abwas serzweckverband Überherrn (AZÜ) abge stimmt

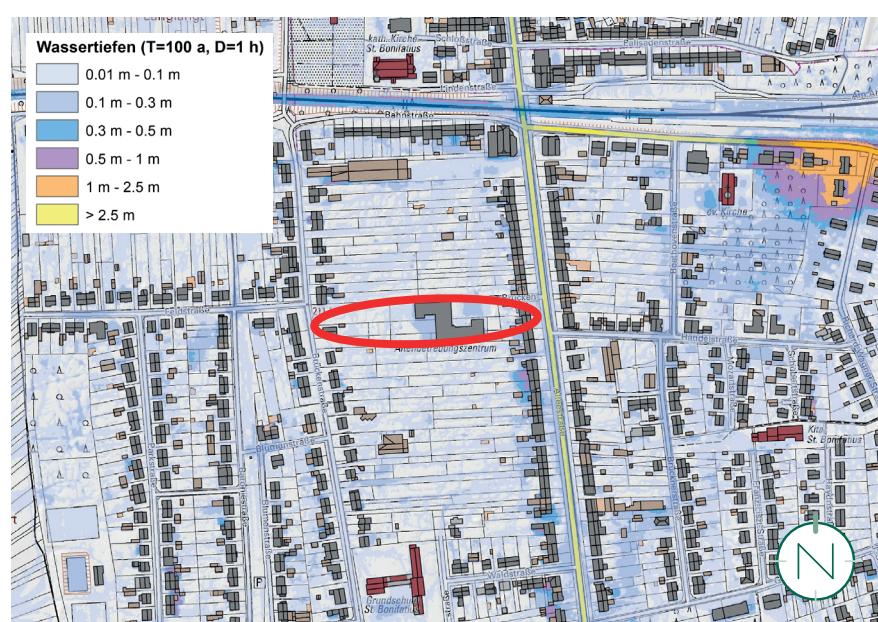
Hochwasser und Starkregen

Gemäß Starkregen Gefahrenkarte der Gemeinde Überherrn können sowohl bei einem 20-jährlichen als auch bei einem 100-jährlichen Ereignis Wassertiefen von bis zu 30 cm entstehen

Das örtliche Vorsorgekonzept Starkregen und Hochwasser der Gemeinde Überherrn sieht für den Planbereich keine Maßnahme vor.

Dennoch gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grund-

stücksgestaltung durch den Grundstücks-eigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



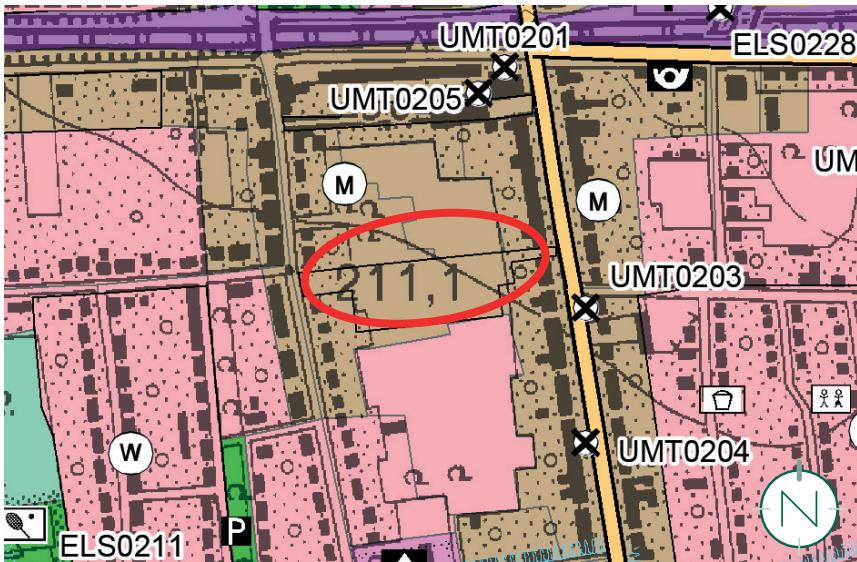
Ausschnitt der Starkregen Gefahrenkarte ($D = 60$ min, $T = 100$ a); Quelle: eepi Luxembourg Sàrl und ingGIS; Stand: 03.11.2021

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum, Randzone des Verdichtungsraumes, nicht achsengebunden
Vorranggebiete	Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandene Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • (Z 56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen durch unabsehbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d. h. die Entnahme des Wasser soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden. • (Z 57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z. B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen. • keine Restriktionen für das Vorhaben • Besonderheit Seniorenresidenz: keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf, da Einrichtungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen) und stationäre Alten- / Pflegehilfe, etc. nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten • Im Übrigen wird beantragt, dass aufgrund der Ziffer 35 des LEP „Siedlung“ die Wohneinheiten nicht angerechnet werden, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Nachverdichtung dient und sich im Ortskern befindet.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • geplantes Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restiktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG Überherrn-Bisten)
Denkmäler/ Naturdenkmäler/ archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) ca. 450 m nordwestlich der Planungsfläche im Bereich der Bahnlinie Nachweis der Schlingnatter (R. Klein 2009), darüber hinaus keine Fundorte von unter den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG fallender Arten innerhalb eines 1 km-Radius • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen, innerhalb des 1 km-Radius um die Planungsfläche Nachweise von Bekassine, Pirol, Rohrweihe, Schwarzkehlchen, Teichrohrsänger und Wasserralle im Rahmen der OBS-Kartierung in den 90er Jahren • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im Außenbereich westlich Überherrn) • relevante Wirkungen durch das Vorhaben auf die genannten Arten und Lebensräume/ Biotope sind aufgrund der Entfernung und/oder der fehlenden Habitatemignung innerhalb der Planungsfläche auszuschließen
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)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geltungsbereich umfasst das bestehende Grundstück des Altenpflege- und Betreuungszentrums an der Brückenstraße; auf den vom Eigentümer erworbenen, unmittelbar angrenzenden und noch unbebauten Grundstücken soll die Anlage erweitert werden; konkret sollen drei Neubauten für betreutes Wohnen mit Serviceleistungen und zusätzliche Stellplätze entstehen • das Bestandsgebäude und der angelegte Außenbereich bleiben in der jetzigen Form erhalten, Sanierungen oder direkte Anbauten sind nicht vorgesehen; insofern sind nur die Erweiterungsbereiche auf den erworbenen Grundstücken eingriffsrelevant; diese lassen sich folgendermaßen unterteilen: <ul style="list-style-type: none"> • eine stark betretene/befahrene und von den Anliegern als Stellplatz genutzte Freifläche (Flurstück 400/5) mit Schotterweg; die Fläche ist am Rand nicht oder nur lückig bewachsen und geht nach Osten in ruderale, hochfrequent gemähte, Grasfluren über • eine nahezu vollständig mit Brombeeren eingewachsene kleinflächige Brachfläche auf den Flurstücken 395/13 und 395/15 • eine ausschließlich gemulchte arten- und blütenarme Glatthafer-Honiggraswiese (Glatthafer ist einzige Kennart der mageren Glatthaferwiese) auf Flurstück 392/5 • eine schmale Erweiterungsfläche auf Flurstück 1284/402: bereits randlich als PKW-Stellplatz genutzt, zierrasenartig fre gehalten und ansonsten mit Brombeeren eingewachsen; auf der Fläche befinden sich die einzigen älteren Bäume innerhalb des Geltungsbereiches (eine Fichte und 3 Kiefern) • daran anschließend schmale Erweiterungsfläche auf Flurstück 1285/402: als Ziergrün angelegte Freifläche von Anwohner Brückenstr. Nr. 24 (wird vom bebauten Grundstücksteil abgetrennt)

Kriterium	Beschreibung
	      <p>Bestandsgebäude mir Parkplatz (o.l.); als PKW-Stellplatz oder anderweitig stark beanspruchte Erweiterungsfläche auf Flurstück 400/5 an der Brückenstr. mit geschottertem Durchgangsweg (o.r.); bestehende Außenanlage des Pflegeheims, am rechten Bildrand vollständig mit Brombeeren eingewachsene Erweiterungsfläche auf den Flurstücken 395/13 und 395/15 (M.I.); regelmäßig gemulchte Erweiterungsfläche auf Flurstück 392/5 (M.r.); aktuell z. T. bereits als PKW-Stellplatz genutzte und ansonsten mit Brombeeren verbuschte oder als Zierrasenfläche freigehaltene Erweiterungsfläche auf Flurstück 1284/402 (u.l.); aktuell als Privatgrün genutzte Erweiterungsfläche auf Flurst. 1285/402, im Bildhintergrund Wohngebäude (u.r.)</p> <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche Lage zwischen Brückenstr. und stark befahrener Alleestr. • bereits bebaute/versiegelte oder im Erweiterungsbereich stark beanspruchte Fläche • hohe Stördisposition durch Verkehr bzw. Betrieb des Altenpflegeheimes <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • bereits stark versiegelte oder stark beanspruchte Fläche ohne wertgebende Strukturen und mit eingeschränkter Biotope- und Habitatfunktionen • Fortpflanzungsstätten von Gehölzbrütern sind allenfalls in den Brombeerbuschen, evtl. auf den wenigen Solitärbäumen (Fichte, Kiefer) möglich • aufgrund der innerörtlichen Lage mit wohngebietstypischer Durchgrünung ist mit den im Siedlungsraum verbreiteten typischen Gartenvögeln (u. a. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Kohl- und Blaumeise) zu rechnen • keiner der älteren Bäume (3 Kiefern, 1 Fichte) weist Stammhöhlen auf, die sich als Nistplatz für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter oder als Quartier für Fledermäuse eignen würden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> neben den potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Funktion der Planungsfläche als innerörtlicher Nahrungsraum zu beurteilen; erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass z. B. entlang der Beleuchtung die typischen Siedlungsfledermäuse (z. B. Zwergh- und Breitflügelfledermaus, Gr. Abendsegler, evtl. Mücken- und Rauhautfledermaus) jagen, wie dies für den gesamten Siedlungsbereich anzunehmen ist; eine besondere Qualität lässt sich nicht ableiten Gebäudebestand ist nicht eindriffsrelevant, insofern sind Gebäudebrüter oder Fledermausquartiere nicht betroffen Laichmöglichkeiten für Amphibien bestehen aufgrund fehlender Gewässer nicht; tradierte Wanderwege (z. B. der Erdkröte) sind innerhalb des Siedlungsbereiches nicht bekannt typische (Mauer-)Eidechsen-Habitate in Form von versteckreichen offenen Strukturen sind auf dem Gelände nicht vorhanden mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> einige eindriffsrelevante Artengruppe sind Vögel; die Fläche bietet siedlungstypische Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten darf hier jedoch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gelten der Tötungstatbestand kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen sicher ausgeschlossen werden <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Überherrn, Quelle: Gemeinde Überherrn</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Deutsch-Französisches Altenbetreuungszentrum“ aus dem Jahr 1999. Dieser setzt für das Plangebiet u. a. ein Mischgebiet, Flächen für Stellplätze und Grünflächen fest. Auf dieser Grundlage kann die geplante Erweiterung des bestehenden Altenpflege- und Betreuungszentrum nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Servicewohnen zwischen Allee- und Brückenstraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Deutsch-Französisches Altenbetreuungszentrum“ (1999).</p>  <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Deutsch-Französisches Altenbetreuungszentrum“; Quelle: Gemeinde Überherrn; Bearbeitung: Kernplan</p>

Das Projekt

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 Bau-landbedarfs, 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.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Altenpflege- und Betreuungszentrums in der Gemeinde Überherrn um weitere Angebote. Damit ist der Standort vorgegeben.

Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)), nur wenige andere Vorhaben. Die geplante

Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungs hemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung bzw. Weiterentwicklung der Fläche der Seniorenresidenz Rechnung. Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz und Servicewohnen“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Wohnnutzung für Senioren ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für Senioren gerecht.

Die Standortfaktoren für die geplante nutzungen sind günstig. So befinden sich in der unmittelbaren Umgebung (< 500 m) zum Plangebiet mehrere Bushaltestellen, Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

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

Städtebauliche Konzeption

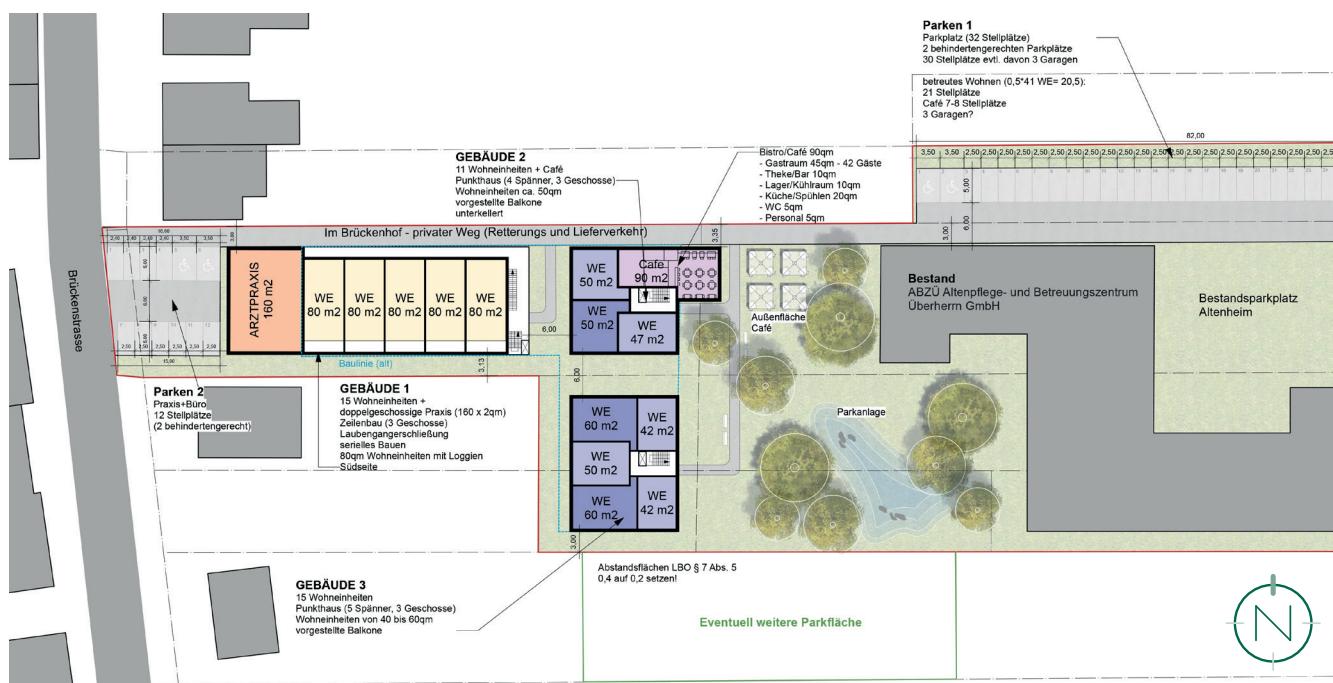
Das bestehende Altenpflege- und Betreuungszentrum soll inklusive Bestandsparkplatz und Zufahrt zur Alleestraße erhalten bleiben.

Die Erweiterung ist durch drei Gebäude vorgesehen. Zur Brückenstraße hin sind zwei Vollgeschosse geplant. In östliche Richtung steigt die Zahl der Vollgeschosse auf drei an.

In den Gebäuden soll Wohnraum für Servicewohnen bzw. betreutes Wohnen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und ein Café untergebracht werden.

Die äußere Erschließung der Seniorenresidenz ist weiterhin über die Alleestraße und zukünftig auch über die Brückenstraße geplant und ist gesichert. Für die interne Erschließung ist ein privater Weg für Rettungs- und Lieferverkehr geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch den Bestandsparkplatz und neu anzulegende Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets sichergestellt.



Städtebauliches Konzept (Entwurf), ohne Maßstab; Quelle: Büro für Architektur und Gebäudeenergieberatung Christian Tressel; Stand: 01.04.2025

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz & Servicewohnen“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau von Servicewohnen bzw. betreutem Wohnen ermöglichen und die bestehende Nutzung „Altenpflege und Betreuungszentrum“ planungsrechtlich wie bisher sichern. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz & Servicewohnen“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Gemeinde

Überherrn nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung einer Seniorenresidenz mit Servicewohnen rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen mit Ausnahmen der Nutzungen, die das Angebot der Senioren-

residenz ergänzen, sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufäche nach BauNVO ausscheidet.

Durch die Überplanung des Bestandes, zu dem keine Konflikte bekannt sind, und dessen Erweiterung durch Servicewohnen, wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Zulässig sind alle für die Seniorenresidenz und das Servicewohnen erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen (bspw. Arztpraxis und Café). Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.



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

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind aus dem bestehenden Bebauungsplan mit Anpassung auf den unteren Bezugspunkt und dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen 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 zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch 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 Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß

an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng am Bestand und an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist im SO 1 eine GRZ von 0,6 und im SO 2 eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 bzw. 0,7 überschreitet gemäß § 17 BauNVO die Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und liegt unterhalb der Orientierungswerte für Sondergebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Die GRZ bezieht sich dabei lediglich auf die als Sondergebiet festgesetzten Flächen. Würden die Grünflächen mit eingerechnet werden, wäre die GRZ niedriger.

Zahl der Vollgeschosse

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

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

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

Auch der Bestand sowie die umgebende Bebauung weist eine bis zu dreigeschossige Bebauung auf, sodass damit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird. Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Brückenstraße reduziert, um ein noch besseres Einfügen in die Umgebung zu erzielen.

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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m orientiert sich an der Bestandsbebauung und am städtebaulichen Konzept, eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung von Baukörpern und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

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 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. Ausnahmen wurden lediglich für Balkone / Terrassen aufgenommen. Dies spielt v. a. auch im Blockinnenbereich für die Außengastronomie eine Rolle.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Baukörpers und dem Bestandsgebäude.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen, (Solar-)Carports und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der festgesetzte Privatweg umfasst die bereits bestehende Zufahrt zum Altenpflege- und Betreuungszentrum über die Alleestraße sowie den geplanten privaten Weg für Rettungs- und Lieferverkehr, der auch an die Brückenstraße angeschlossen werden soll.

Versorgungsflächen / -anlagen

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

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit

Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen. Nebenanlagen, wie z. B. Trafo-Station, sind somit im gesamten Sondergebiet zulässig.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung der Seniorenresidenz bzw. für den Bestand benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

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 unter Berücksichtigung der Vorgaben, die aus dem geplanten Wasserschutzgebiet resultieren, 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. 23b 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. 25a BauGB

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes und der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung 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. Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen bei Neuanlage trägt darüber hinaus der Abschirmung der angrenzenden privaten Grünflächen Rechnung.

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 geneigte Dächern bei Neubauten 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 (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG und LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 SWG)

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

struktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung grundsätzlich vorhanden.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die getroffenen Einschränkungen zur Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines 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 aus folgenden vier 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 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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz und Servicewohnen“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Hierdurch wird Konfliktfreiheit, die bereits heute durch das bestehende Altenpflege- und Betreuungszentrum zu bestehen scheint, da keine Konflikte bekannt sind, 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 führen können.

Durch die vorgesehene Planung kommt es insgesamt zu keinen signifikant nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Altenpflege- und Betreuungszentrum sowie die Erweiterung um Servicewohnen bzw. betreutes Wohnen in Überherrn geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage

nach altersgerechten Wohnformen in integrierter Lage Rechnung getragen.

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

Durch die zukunftsähnige Entwicklung des Grundstückes, d. h. die Weiterentwicklung des Altenpflege- und Betreuungszentrums durch Servicewohnen bzw. betreutes Wohnen und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet. Aktuell wirkt das Plangebiet mit der z. T. brachliegenden Fläche, die im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens bebaut werden soll, ortsbildbeeinträchtigend.

Zudem tragen die Anpflanzungen im Bereich der geplanten Stellplätze zur Nachbarschaft, die Begrünung neuer oberirdischer Stellplätze sowie die private Grünfläche, die potenziell parkähnlich angelegt werden kann, bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Nachverdichtung einer im Bereich zwischen Allee- und Brückenstraße weitgehend versiegelten und bebauten Fläche in zentraler Lage.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche und mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

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

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Bewohner der Seniorenresidenz sowie durch Besucher, Patienten der Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Beschäftigte hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Allee- und Brückenstraße ist, unter Berücksichtigung des geplanten und bestehenden Zufahrtsbereichs, ausreichend dimensioniert, um den durch das Planvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Demnach werden die Belange des motorisierten Verkehrs nicht signifikant beeinträchtigt. Hierzu tragen auch die nahe gelegenen Bushaltestellen bei.

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

Unter Beachtung der Kapazitäten bzw. der Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept 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

Gemäß Hochwasser- und Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Überherrn sind geringfügige Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten. Es resultieren dennoch keine Empfehlungen aus dem Hochwasser- und Starkregenvorschlagskonzept.

Dennoch gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist daher darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten

Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch den Grundstücks-eigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist u. a. durch den aktuellen Gebäudebestand, der bei Umsetzung des Planvorhabens erhalten bleiben soll, bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch 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.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungs-nutzung. Zum anderen wurden entspre-chende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu si-chern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbar-schaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetziger 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

- sinnvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Servicewohnungen bzw. betreutem Wohnen wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraumangebot in integrierter Lage gerecht und das Angebot der Seniorenresidenz ergänzt, gleiches gilt für Café / Arztpraxis etc.
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; städtebaulich und gestalterische Aufwertung des Plangebietes und des Umfelds
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- keine erhebliche Beeinträchtigung pri-vater Belange

Argumente gegen den Bebauungs-plan

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

Gewichtung und Abwägungs-fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen für Senioren und einem Angebot für Servicewohnen mit entsprechenden Dienstleistungen bis zur Betreuung hinsichtlich der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung, ist von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, den Verkehr und die Ver- und Entsorgung, den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge oder das Klima. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.