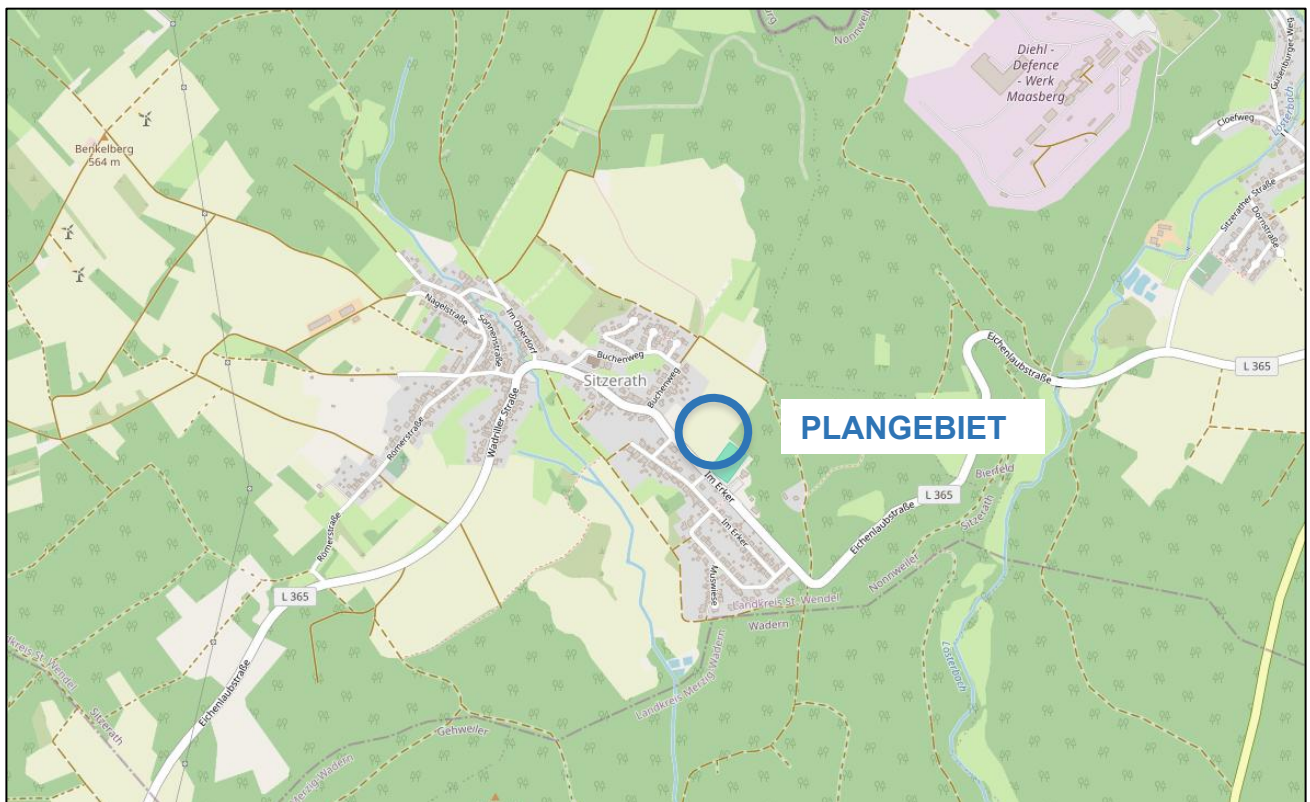


GEMEINDE NONNWEILER ORTSTEIL SITZERATH

Bebauungsplan „Hintere Anwand“

Mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Vorentwurf zu
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Nonweiler
Völklingen, im Juni 2025

INHALT

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2 | LAGE IM RAUM | 4 |
| 3 | VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 5 |
| 4 | BESTANDSSITUATION | 6 |
| 5 | PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNG | 9 |
| 6 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG | 10 |
| 7 | PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN | 12 |
| 8. | GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES | 13 |

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Anlass der vorliegenden Planung ist der Umstand, dass im Ortsteil Sitzerath nur wenige verfügbare Baulücken vorhanden sind. Die Potenziale zur Innenentwicklung sind weitgehend ausgeschöpft oder lassen sich nicht aktivieren.

Demnach liegt die Zielsetzung des Bebauungsplans in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf einer Arrondierungsfläche. Auf der extensiv genutzten Wirtschaftsgrünlandfläche nordwestlich der Straße „Im Unterdorf“ soll ein kleines Wohngebiet entstehen. Geplant ist die Schaffung von insgesamt 10 Grundstücken. Um das Wohngebiet realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Hintere Anwand“ wird im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten (frühzeitige Beteiligungsschritte, Umweltbericht nach § 2a BauGB, etc) aufgestellt.

Für den betreffenden Bereich wurde in der Vergangenheit bereits ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen. Nach dem Wegfall des § 13b BauGB hat der Gemeinderat das Verfahren formal eingestellt. Die vorliegende Bauleitplanung wird daher in einem neuen Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Hintere Anwand“ kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nonnweiler entwickelt werden, weswegen dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 geändert wird.

Für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine gemeinsame Kurzbegründung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung erstellt, in der über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beider Bauleitpläne informiert wird.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB gilt als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Er wird nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4“) ausgearbeitet und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Weiterhin wurde bereits bezüglich artenschutz- und umweltrelevanter Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt (Anlage: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“.).

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf der Planzeichnung verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 LAGE IM RAUM

Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst etwa 0,96 Hektar und liegt im Osten des Ortsteils Sitzerath. Es schließt unmittelbar an den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich an und befindet sich an der Straße ‚Im Unterdorf‘. Westlich grenzt das Gelände an den Sportplatz des FSV Sitzerath.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 121/3, den überwiegenden Teil des Flurstück 121/4 sowie Teilbereiche der Flurstücke 121/2 und 99.

Eine Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb.: Lageplan mit dem Geltungsbereich, Quelle: Digitale Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 365 bzw. die Straße ‚Im Unterdorf‘ erschlossen. Zur Anbindung der einzelnen geplanten Grundstücke ist innerhalb des Plangebiets der Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße erforderlich.

Die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll im Trennsystem erfolgen. Dieses wird an die bestehenden Anlagen in der Straße ‚Im Unterdorf‘ angeschlossen. Gemäß § 49a SWG ist zunächst eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Überschüssiges Wasser wird anschließend dem öffentlichen Kanal zugeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmböden) nicht möglich.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem nördlich gelegenen, höher liegenden Außengebiet ist eine Mulde entlang der östlichen Grenze des Plangebiets vorgesehen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Vorranggebieten, noch werden solche tangiert. Aus dem LEP Umwelt ergeben sich somit keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

LEP Siedlung

Gemäß Landesentwicklungsplan „Siedlung“ wird der zentrale Ort Nonnweiler als nichtachsengebundenes Grundzentrum, der Ortsteil Sitzerath als nichtachsengebundener Nahbereich eingestuft.

Laut LEP „Siedlung“ stehen dem Ortsteil Sitzerath 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu.

Die aktuelle Wohneinheiten-Bedarfsanalyse in Sitzerath ergibt folgendes:

- Einwohner Sitzerath (Stand 11.02.2025): 706 Einwohner
- $706 / 1.000 \times 1,5 \times 15 \text{ Jahre} = 15,89$ Wohneinheiten (→ aufgerundet 16)
Derzeit wird von einem Durchschnittswert von 1,3 WE pro Wohnbaugrundstück in Sitzerath ausgegangen.
→ Bedarf an 13 Wohnbaugrundstücken ($16 / 1,3 = 12,31$ → aufgerundet 13)
- Nach LEP anzurechnende Baulücken in Sitzerath: 4
- Daraus abzuleitender Grundstücksbedarf: 13 (Gesamtbedarf) – 4 (Baulücken) = 9 Grundstücke
- Diese 9 Grundstücke würden bei einem Faktor von 1,3 WE/Grundstück zu 12 Wohneinheiten führen.

Demnach besteht im Ortsteil Sitzerath aktuell ein Kontingent von 12 WE in den nächsten 15 Jahren.

Mit der vorliegenden Planung sollen 10 neue Grundstücke geschaffen werden.

Um die Wohnbauentwicklung im Bebauungsplangebiet zu steuern, soll als Obergrenze maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt werden. Auch wenn die durchschnittliche Nutzung bei 1,3 WE pro Grundstück von 13 Wohneinheiten ausgeht, würde die Festsetzung rechnerisch 8 zusätzliche Wohneinheiten über dem aktuellen Kontingent ermöglichen.

FNP

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für den Geltungsbereich eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ausbildungszentrum Jugendfußball“ sowie eine unterirdische Leitung dar. Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

| Themenbereich | Kurzbeschreibung | Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens |
|---------------------|---|--|
| Vorhandene Nutzung | <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs in Form von Baumreihen entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes. Dieses anthropogen geschaffene Grasland hat keinen Viehbesatz und stellt sich als extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar, d.h. die Fläche wird bewusst offengehalten und dient als Lebensraum, Brutgebiet, Nahrungs- oder auch Äsungsfläche.</p> <p>Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Graben von Nord nach Süd zur Straße hin und im südlichen Bereich verläuft ein weiterer Graben entlang der Straße.</p> | <p>Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung zur Baurechtschaffung.</p> <p>Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der bauleitplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsregelung (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt).</p> |
| Umgebende Nutzungen | <p>Das Plangebiet liegt an der Straße „Im Unterdorf“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt der im Zusammenhang bebaute Siedlungskörper des Ortsteiles Sitzerath an.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „im Unterdorf“ grenzt Wohnbebauung an.</p> | <p>Erstellung eines Lärmgutachtens und entsprechende Abrückung der Baufenster gem. dem Ergebnis der Berechnungen.</p> <p>Beschluss über eine Nutzungsvereinbarung zu den Spielzeiten des FSV Sitzerath.</p> |
| Boden | <p>Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes weist das Plangebiet Braunerde und Pseudovergleyte Braunerde aus parautochthonen Deckschichten im Mittleren Buntsandstein, Rotliegenden, Karbon und Devon.</p> <p>Laut Quartärkarte liegt das Plangebiet im Bereich von Hangschutt, Solifluktionsschutt und Fließerden, verbreitet mit Lößlehmeteiligung</p> | <p>Festsetzung zur maximalen Versiegelung innerhalb des Baugebiets (GRZ 0,4).</p> |
| Wasser | <p>Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet Festgesteinen von geringem Wasserleitvermögen zuzuordnen.</p> <p>Die Versickerungseignung wird gemäß Bodenfunktionskarte als bedingt geeignet bis ungeeignet eingestuft. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmböden) nicht möglich.</p> <p>Es werden keine Wasserschutzgebiete vom Plangebiet berührt.</p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbeereiches nicht vorhanden.</p> | <p>Berücksichtigung des § 49a SWG.</p> <p>Festsetzung zur Retention.</p> |
| Klima | <p>Das Plangebiet kann als gering bis mittel belasteter Siedlungsklimatop eingestuft werden. Kaltluftabflussbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete werden vom Plangebiet nicht beeinflusst.</p> | <p>Festsetzung zur maximalen Versiegelung innerhalb des Baugebiets (GRZ 0,4).</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen.</p> |

| Themenbereich | Kurzbeschreibung | Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens |
|--------------------------------------|--|---|
| Fauna / Flora | <p>Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Begehung als extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar. Folglich wird der Geltungsbereich fast vollständig von einer Wiesenfläche eingenommen. Die einzigen Gehölze im Plangebiet finden sich im nördlichen Teil des Flurstückes 121/2 in Form von 6 noch relativ jungen Apfelbäumen und nahe der Ostgrenze des Plangebietes in Form zweier alter Apfelbäume. Entlang der südlich gelegenen Straße verläuft eine Allee aus Spitzahorn. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Graben von Nord nach Süd zur Straße hin und im südlichen Bereich verläuft ein weiterer Graben entlang der Straße. In diesen Bereichen gibt es eine leichte Verschiebung der Artenzusammensetzung der Wiesenfläche.</p> <p>Eine erste Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“ zu entnehmen.</p> | <p>Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der bauleitplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsregelung (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt).</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen</p> |
| Schutzgebiete / -objekte | <p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG). Etwa 250m westlich des Plangebietes befindet sich eine als geschütztes Biotop erfasste Nasswiese (GB-6307-0013-2015).</p> <p>Zudem wurden in der Umgebung des Plangebietes mehrere Flächen im Rahmen der Biotopkartierung erfasst. Dabei handelt es sich in der Regel um magere Flachland Mähwiesen verschiedener Ausprägung.</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Nördlich grenzt ein LSG zur Neuordnung an das Plangebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes.</p> <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p> | / |
| Orts- und Landschaftsbild / Erholung | <p>Die aktuell einseitig bebaute Straße „Im Unterdorf“ wird durch den Geltungsbereich beidseitig bebaut werden. So entstehen im Grunde eine neue Eingangssituation und eine leichte Veränderung des Ortsbildes. Die Planung passt sich an den Bestand an.</p> <p>Jedoch sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und vorhandene Strukturen möglichst und weitestgehend zu erhalten. Die Fläche ist nicht fernsichtrelevant.</p> | Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, die ein verträgliches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. |
| Altlasten | Altlasten für die überplante Fläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diesem dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen. | / |

| Themenbereich | Kurzbeschreibung | Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens |
|------------------------------|---|--|
| Denkmalschutz | Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG hingewiesen. Aufgrund der Funddichte um den Geltungsbereich herum, sollten bei Erdarbeiten mit der nötigen Umsicht auf bisher nicht entdeckte Bodendenkmale ausgeführt werden. | / |
| Störfallbetrieb (Seveso III) | Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung der Standort eines Rüstungsunternehmens. Der Betreiber selbst führt in seinem Sicherheitskonzept aus: „Bei der Umsetzung von Explosivstoffen ist als Haupteinwirkung in der unmittelbaren Umgebung mit Druckwellen zu rechnen. Außerdem ist die Umgebung durch Spreng- und Wurfstücke gefährdet. Aufgrund der hohen Temperaturen, die bei einer Explosion entstehen, kann es in der Umgebung zu Bränden kommen. Die Freisetzung der Schwaden erfolgt im Millisekundenbereich.“ | Angesichts der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Werksgebäude ist im Falle einer Betriebsstörung nicht mit unmittelbaren Gefahren für das Plangebiet auszugehen. Im Fall einer Betriebsstörung ist davon auszugehen, dass Sicherheitsmaßnahmen, Alarm- und Gefahrenabwehrpläne wirksam greifen. |
| Verkehr | <p>Nordwestlich der Grenze des Plangebietes verläuft ein Landwirtschaftsweg und südlich die L365.</p> <p>Eine zusätzliche Erschließung auf der Fläche ist notwendig, um die einzelnen Grundstücke erreichen zu können. Es ist vorgesehen, die Grundstücke nicht direkt von der L365 bzw. von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erschließen, sondern ausschließlich von der neu zu schaffenden internen Erschließungsstraße.</p> <p>Durch die zukünftige Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass deutlich mehr Verkehr induziert und damit die Straße „Im Unterdorf“ durch erheblichen zusätzlichen Verkehr belastet wird.</p> | Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche sowie eines Bereiches der von Ein- und Ausfahrten freizuhalten ist. |

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNG

Konzept

Die Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der vorgesehenen Grundstücke schaffen. Ziel ist es, am Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Sitzerath eine aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig ein neues Wohnraumangebot schafft.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich Struktur und Maß an der umliegenden Bestandsbebauung. Vorgesehen ist überwiegend eine freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer Höhenentwicklung von maximal zwei Vollgeschossen.

Zur Sicherstellung einer wohnverträglichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Lärmintensive Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, während nicht störende Nutzungen weiterhin möglich bleiben.

Trotz des demografischen Wandels in ländlichen Räumen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Gründe hierfür sind unter anderem gesellschaftliche Entwicklungen wie die zunehmende Individualisierung mit kleiner werdenden Haushaltsgrößen sowie die verstärkte Möglichkeit zur ortsunabhängigen digitalen Arbeit. Gleichzeitig erschweren der begrenzte Zugang zu Bestandsimmobilien und Baugrundstücken sowie gestiegene Anforderungen im Natur- und Umweltschutz die Schaffung geeigneten Wohnraums.

Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen und klimawandelangepassten Siedlungsentwicklung wurde daher besonderer Wert auf moderne grünordnerische Standards gelegt. So ist unter anderem die Anlage von Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen.

Festsetzungen

Die Festsetzungen (Bebauungsplan) und Darstellungen (Teiländerung des Flächennutzungsplans) sind den jeweiligen Planzeichnungen zu entnehmen und orientieren sich an der o.g. Planungskonzeption

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Wohn- und Arbeits- Verhältnisse

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung, bei der dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück und im Umfeld Rechnung getragen wird. Dazu gehört u.a. die Reglementierung der Grundflächenzahl sowie der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und eine lockere Bebauung zu erreichen.

Durch die geplante Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass deutlich mehr Verkehr induziert wird, bzw. dass das Verkehrsnetz erheblich mehrbelastet wird. Somit ist mit erheblichen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Wohnbedürfnisse

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird dem Bedürfnis nach Wohnraum auch für Familien mit mehreren Kindern Rechnung getragen, da hier Wohngebäude entstehen können.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Insbesondere den Bedürfnissen von Familien und jungen Menschen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nachgekommen, da dieser eine überwiegend lockere Einfamilienhausbebauung ermöglicht.

Hierdurch wird dem Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB nachgekommen.

Raumstruktur

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Entwicklung einer Fläche, die an den Siedlungskörper anschließt und die bestehende Bebauung sinnvoll erweitert bzw. abrundet. Sie fügt sich damit gut ins Siedlungsgefüge ein.

Denkmalschutz/ Orts- und Landschaftsbild

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, da innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vorhanden sind.

Eingriffe in das Ortsbild sind unwesentlich, da sich geplante Bebauung mit etwa 10 Baustellen gut in die vorhandene angrenzende Umgebung einfügt. Zusätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und vorhandenen Strukturen möglichst und weitestgehend zu erhalten. Die Fläche ist nicht fernsichtrelevant.

Kirchliche Belange

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine kirchlichen Einrichtungen.

Belange des Umweltschutzes

Zu den Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist Folgendes auszuführen:

Artenschutz

Eine erste Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“ zu entnehmen.

Flora/Fauna

Durch den Bebauungsplan wird eine extensiv genutzte Wiesenfläche überplant. Da die im Plangebiet vorhandenen Bäume außerhalb der aktuell vorgesehenen Baufelder liegen, können diese wahrscheinlich teilweise erhalten bleiben.

| | |
|--|---|
| <i>Eingriff/Ausgleich</i> | <p>Im Laufe des weiteren Verfahrens wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen wie die maximale Grundflächenzahl und grünordnerische Festsetzungen, wird gewährleistet, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird und gleichzeitig Grünstrukturen in der Planung berücksichtigt werden.</p> |
| <i>Schutzgebiete</i> | <p>Schutzgebiete oder Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p> |
| <i>Boden/Wasser</i> | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind bedarfs- und vorhabenorientiert und beschränken die Versiegelung auf ein Mindestmaß.</p> |
| <i>Klima/Luft- hygiene</i> | <p>Da es sich um Flächen am Rande eines Siedlungskörpers handelt, ist eine gewisse Vorbelastung des Klimas bereits gegeben. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und grünordnerische Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass das Klima erheblich beeinträchtigt wird. Gegenüber dem Bestand wird möglicherweise eine geringfügige Verschlechterung des lokalen Klimas ergeben. Vorhandene Grünstrukturen im nördlichen Randbereich des Plangebietes könnten erhalten werden. Zusätzlich werden auf den Grundstücken neue Grünstrukturen geschaffen.</p> |
| <i>Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a)-f)</i> | <p>Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall nicht um forst- oder landwirtschaftliche Flächen handelt, sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Da das vorliegende Vorhaben der Realisierung von Wohnraum für die Bevölkerung dient, ist der Belang der Arbeitsplätze nicht relevant.</p> <p>Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p> |
| <i>Freizeit/Nah- erholung</i> | <p>Mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da die Fläche derzeit bereits nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.</p> |
| <i>Verkehr</i> | <p>Erheblich negative Auswirkungen auf das Verkehrssystem sind nicht zu erwarten, da nur eine geringe Anzahl an Neubaugrundstücken entstehen wird. Die Belange des ÖPNV werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.</p> <p>Anderweitige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.</p> |

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dem bestehenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

Die aktuell einseitig bebaute Straße „Im Unterdorf“ soll doppelseitig bebaut werden. Die Fläche hat somit den Vorteil, dass bereits eine Erschließung zum Plangebiet besteht.

Auch die Erreichbarkeit zur nächsten Autobahnauffahrt kann als positiv bewertet werden.

Somit bietet die Fläche insgesamt gute Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung.

Alternativflächen innerhalb des Gemeindegebietes, die die gleichen Voraussetzungen wie das Plangebiet bieten, sind kaum vorhanden.

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem jetzigen Zustand als Grünfläche verbleiben würde.

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine lockere Bebauung vorbereitet, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

8. GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES

8.1 Vorbemerkungen

Gesetzgrundlagen

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen - auch in positivem Sinne - ermittelt und beschrieben werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Umweltbericht

Im Zuge der weiteren Planung wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplans verfasst, der die „voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter“ durch die Planung beschreibt und bewertet.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Spezielle Artenschutzprüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Eine erste Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Prüfschritt I: Relevanzprüfung“ zu entnehmen.

8.2 Einleitung

8.2.1 Projektbeschreibung

Es erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.2.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus werden die relevanten Fachgesetze und Fachpläne im Zuge der weiteren Planung behandelt.

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der umweltrelevanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern

- Mensch

- Flora, Fauna

- Landschaft
- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Kulturgüter / Sachgüter

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Eine Ergänzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

8.5 Zusammenfassung

8.5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren diesbezüglich Aussagen ergänzt.

8.5.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Es erfolgt eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

8.5.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren Aussagen ergänzt.