Eichenflur - Wolfsdell

Begründung zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortsteil Bruchmühlbach

ENTWURF

12.08.2024

KERN PLAN

Eichenflur - Wolfsdell
2. Teiländerung

IMPRESSUM

Im Auftrag:

Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

Stand: 12.08.2024

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 südlichen Siedlungsgebiet von Bruchmühlbach, in der Straße „Tannenfeld“ und zwischen der Straße „Tannenfeld und „Wolfsdell“ befinden sich unbebaute Flächen. Im Bebauungsplan „Eichenflur - Wolfsdell, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2007 ist für diese Flächen eine öffentliche Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche mit der „Zweckbestimmung Spielplatz“ ausgewiesen worden. Der Spielplatz wurde nie errichtet und wird gegenwärtig aufgrund seiner Lage, des Alters der Bewohner des Wohngebietes und der Verfügbarkeit weiterer Spiel- und Freiflächen in dem Ortsteil auch nicht mehr benötigt.

Die nördliche Fläche soll als private Grünfläche genutzt werden. Über der südlichen Fläche befand sich bis vor kurzem noch eine 20-kV-Freileitung inkl. eines 20m breiten Schutzstreifens. Diese Leitung wurde jedoch Anfang 2024 demontiert. Somit kann die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Ziel der 2. Teiländerung ist es daher, die Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage in einem Wohngebiet ist die südliche Fläche für Wohnbebauung geradezu prädestiniert. Im Rahmen der 2. Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ soll als Nutzungsart der Fläche somit eine Wohnbaufläche und eine private Grünfläche festgesetzt werden. Eine andere Nutzung der letzgenannten Fläche ist aufgrund der Lage und fehlender Erschließung nicht möglich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Teiländerung des Bebauungsplanes. Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.700 m², davon ca. 1.055m² nördlicher Teilbereich und ca. 640m² südlicher Teilbereich.

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ aus dem Jahr 2007.

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 Erleichte-



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de; Daten bearbeitet durch: Kernplan GmbH

rung 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 Teiländerung 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 vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes 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 teilzuändern. 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 Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau 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 südlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Bruchmühlbach, in der Straße Tannenfeld.

Der Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes wird für den nördlichen Teilbereich wie folgt begrenzt:

- durch die angrenzende Wohnbebauung der Straßen „Wolfsdell", „Eichenhübel" und „Tannenfeld" sowie der privaten Grün- und Freiflächen (Garten), sowie durch die jeweiligen Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den südlichen Teilbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße Tannenfeld mit der angrenzenden Wohnbebauung
- im Westen und Osten durch Wohnbebauung sowie den privaten Grün- und Freiflächen,
- im Süden durch eine Grün- und Freifläche.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der 2. Teiländerung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit unbebaute Grünflächen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung mit zugehörigen Gärten geprägt.

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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet im südlichen Teilbereich steigt von Norden nach Süden leicht an. Der nördliche Teilgeltungsbereich ist weitestgehend eben. 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 „Tannenfeld" an die Luitpoldstraße angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die Kaiserstraße (L 395) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Autobahn A 6 befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung (Anschlussstelle „Bruchmühlbach-Miesau").



Kataster mit Geltungsbereich, o.M.; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2024>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Bruchmühlbach, Kindergarten", welche sich ca. 450 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 unmittelbaren Umgebung im Bereich der Straße Tannenfeld vorhanden. Hier befindet sich ein Trennsystem.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

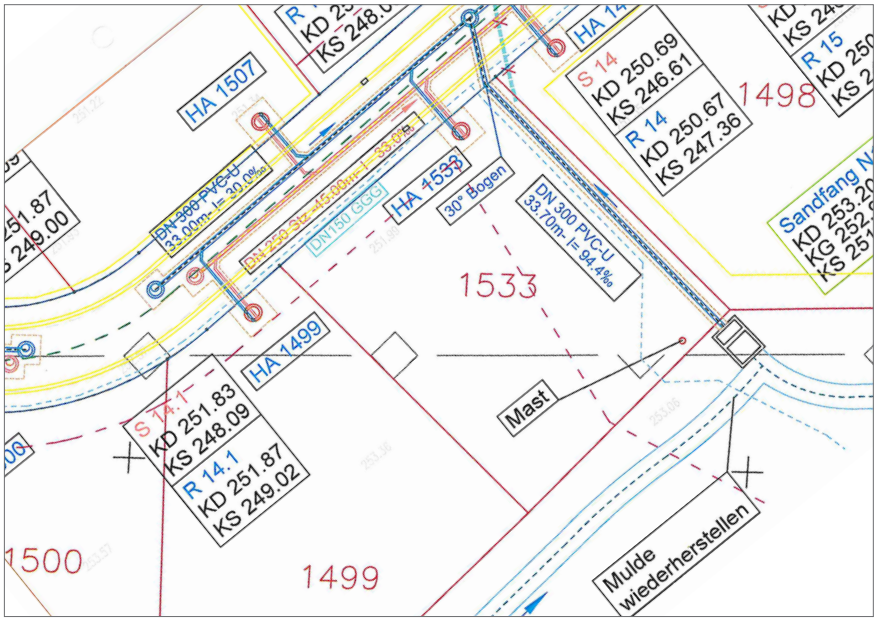
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

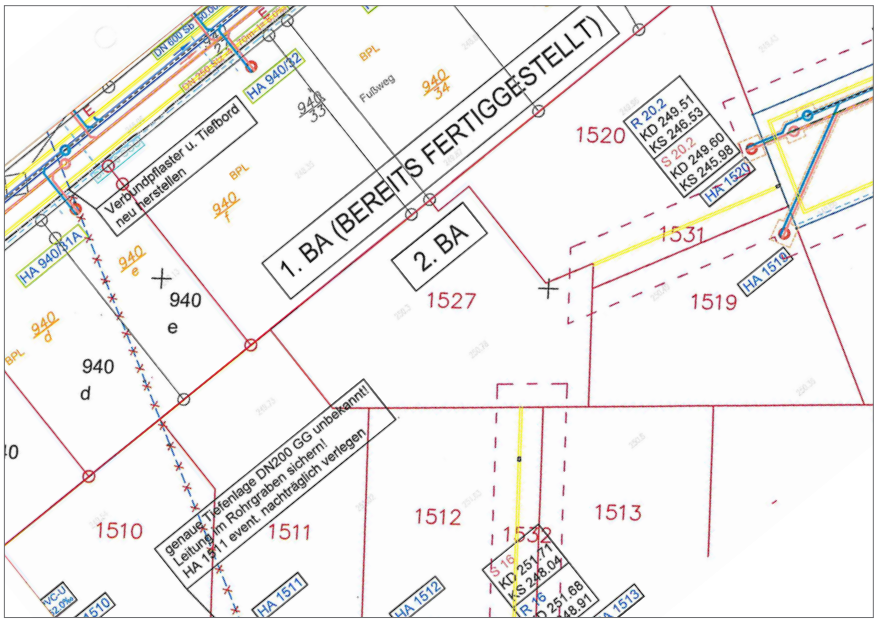
Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. 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).



Ausschnitt Kanalplan Grundstück 1533, Quelle: VG Bruchmühlbach-Miesau



Ausschnitt Kanalplan Grundstück 1527, Quelle: VG Bruchmühlbach-Miesau

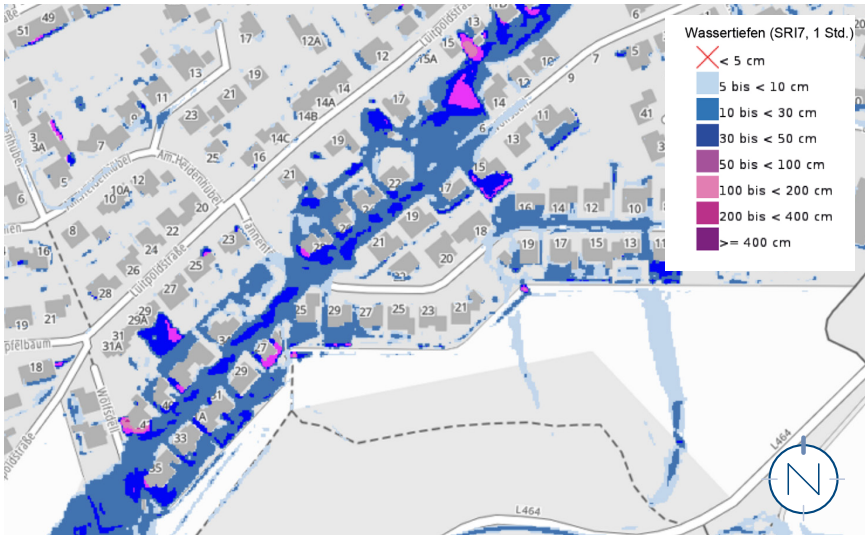
In diesem Fall erübrigt sich jedoch eine weitere Alternativenprüfung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zudem sollen zwei ausgewählte und damit räumlich definierte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Einbeziehung alternativer Standorte oder Nutzungskonzepte würde die grundlegenden Elemente der bestehenden Planung potenziell ändern und damit die beabsichtigte Planung übersteigen. Da gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Verfahren ohnehin nicht berührt werden, besteht kein Bedarf, alternative Standorte oder Nutzungskonzepte zu prüfen, die darauf abzielen, negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu minimieren.

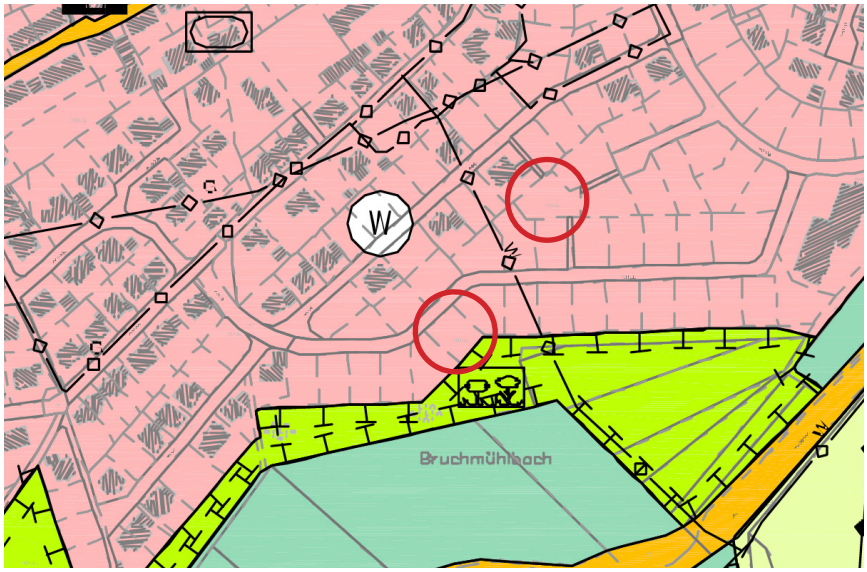
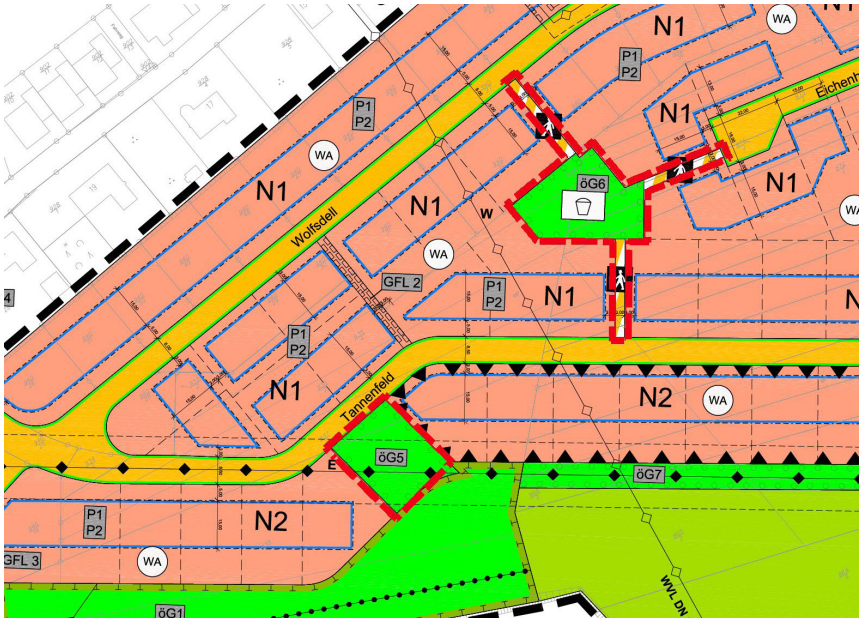
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen" dar. • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	• Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland, 192.2 Peterswaldmoor • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Naturpark	Nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<u>Schutzgebiete</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlichen Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Bruchmühlbach. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wassergesetz (GEOPORTAL RHEINLAND-PFALZ, 2024). Ca. 200 m südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich durch Wohnbauflächen und die L 464 von diesem getrennt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Frohnbachtal. Ca. 750 m nördlich des Geltungsbereich und damit außerhalb des Wirkraums der Planung erstrecken sich in West-Ostrichtung drei fast deckungsgleiche Schutzgebiete; das FFH-Gebiet Westricher Moorniederung, das Naturschutzgebiet Spießwald und Streitwiese sowie das Landschaftsschutzgebiet Landstuhler Bruch-Oberes Glantal. <u>Geschützte Biotope/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL</u> Laut LANIS (2024) sowie eigener Begehungen vor Ort am 30.07.2024 befinden sich im Geltungsbereich sowie im näheren und weiteren Umfeld weder geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und/oder § 15 LNatSchG noch FFH-Lebensraumtypen der Anhang I der FFH-RL.

Kriterium	Beschreibung
	Artnachweise nach Lanis und Artdatenportal (jeweils 2024) Laut LANIS liegen in den beiden relevanten Rasterzellen 3865470 und 3885470 mehrere Artnachweise vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um weit verbreitete Vogelarten der Wälder, des Offenlandes und der Siedlungsgebiete wie Zilzalp, Buchfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Rabenkrägen, Neuntöter, diverse Grasmückenarten- und Meisenarten, Kleiber oder Buntspecht sowie Großvogelarten wie Mäusebussard. An seltenen Arten wird der Wiesenpiper genannt. Darüber hinaus wurden meist weit verbreitete Tagfalterarten wie Rotbraunes Ochsenauge, Tagpfauenauge, Reptilien und Amphibienarten wie Grasfrosch, Feuersalamander, und Mauereidechse genannt. Biotopverbund Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Vorranggebiete für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund. Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht im unmittelbaren Umfeld die Entwicklung von Laubwälder und Magerwiesen mittlerer Standorte sowie die biotoptypenverträgliche Nutzung von Strauchbeständen vor. Ca. 180 m nördlich des Geltungsbereichs erstreckt sich in West-Ost-Richtung nahezu deckungsgleich mit o.g. Schutzgebieten ein regionalplanerisches Vorranggebiet für den Biotopverbund. Andere Naturgüter Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Die Sandböden haben ein geringes Ertragspotenzial und sind durch geringfügige Teilversiegelung bereits anthropogen vorbelastet.

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	• 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 Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. 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.Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. • Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. • Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. • Die im örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept definierten weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune sollen berücksichtigt werden. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.  Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/

Kriterium	Beschreibung
	 Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
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> Bei der Begehung am 30.07.2024 wurden in beiden Teilräumen artenarme Wiesen frischer Standorte vorgefunden, die von weit verbreiteten Arten des Wirtschaftsgrünlands wie Spitz-Wegerich (Plantago lanceolata), Weiß- und Wiesen-Klee (Trifolium repens, T. pratense), Gänseblümchen (Bellis perennis), Wiesen-Schafgarbe (Achillea millefolium) geprägt werden. Gehölze treten keine auf. <u>Vorbelastungen</u> Der Geltungsbereich ist durch die Teilversiegelung sowie Lärm und visuelle Unruhe durch die umgebenden Wohnhäuser vorbelastet. <u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</u> Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume vor. Die Wiesen haben Nahrungshabitatfunktion für Kleinvögel, verschiedene Tagfalterarten der Wiesen, darunter jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten. Kleinstrukturen für Reptilien sind nicht vorhanden. <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u> Aufgrund der fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind daher nicht erforderlich. <u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</u> Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen. Da dem Geltungsbereich zudem keine Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann und das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Das Plangebiet wird als Fläche für Wohnbebauung (Quelle: FNP der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau) dargestellt. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB vollständig erfüllt.  Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau; Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau
Bebauungsplan	Lage innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ aus dem Jahr 2007 (Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau): Relevante Festsetzungen der Grundstücke unmittelbar angrenzend: • Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) • zwei Vollgeschosse, offene Bauweise • GRZ 0,3 • Überbaubare Grundstücksfläche Übernahme relevanter Festsetzungen für das Plangebiet.  Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ (2007), Quelle: Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

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.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart wird ebenfalls entsprochen. Bei dem umgebenden Baugebiet handelt es sich ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet. Somit sind durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt. Die Standortfaktoren, die sich aus der innerörtlichen Lage des Standortes ergeben (u.a. Nachbarschaft zur Betreuungseinrichtung und Versorgungseinrichtungen...) können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort realisierungsfähig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u. a. 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. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

An anderer Stelle im Gebiet der Ortsgemeinde sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden. Dies gilt auch für die ausgeschlossenen Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus entspricht dies weitestgehend dem zulässigkeitskatalog des Ursprungsbebauungsplanes.



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

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 Traufhöhe exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die Festsetzungen leiten sich dabei aus dem bestehenden Bebauungsplan der Umgebung ab.

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt, zu messen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

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. 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 0,3 unterschreitet den gemäß § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und wird in Anlehnung an ursprünglichen Bebauungsplan, 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 0,5 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.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 0,6 unterschreitet den in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Die GFZ orientiert sich am bestehenden Bebabuungsplan und wird in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

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.

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, Dachgeschosse) 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 Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dies sichert die kleinteilige Struktur 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 der Straße „Tannenfeld".

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 Einrich-

tungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

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

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird und vor der Garage noch Platz für einen weiteren Stellplatz bleibt. .

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 größeren 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 „Tannenfeld" 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.

Unterirdische Versorgungsanlage; hier: Regenwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Verlauf des Regenwasserkanals mit einem Schutzstreifen von 3m (1,5m beiderseits der Leitungsachse) wird gem. seiner Lage als unterirdische Versorgungsleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der im Bebauungsplan „Eichenflur - Wolfsdell - 1. Änderung" festgesetzte Spielplatz wurde nie errichtet und wird gegenwärtig aufgrund seiner Lage, des Alters der Bewohner des Wohngebietes und der Verfügbarkeit weiterer Spiel- und Freiflächen in dem Ortsteil auch nicht mehr benötigt. Der ungenutzte Bereich des Spielplatzes soll künftig als private Grünfläche von den Anwohnern als Gartenfläche genutzt werden.

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 „Tannenfeld" vorhanden.

Das im Plangebiet ist demnach im Trennsystem zu entwässern.

Das Vorhalten von Rückhaltevolumen durch Retentionszisternen, unterirdischen Speicherstrukturen oder ähnlichen Anlagen fördert die lokale Nutzung, 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 Teiländerung 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 die Teiländerung des Bebauungsplanes 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell" 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 Bruchmühlbach 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.

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes kommt dieser Forderung nach. Die bislang als Grünfläche festgesetzte 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. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Durch die Umwandlung der als Grünfläche angedachten 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.

Die Umwandlung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in eine private Grünfläche hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

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 berücksich-

tigt (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, (zisterne, Dachbegrünung, private Grünflächen) 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 „Tannenfeld" vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein Trennsystem.

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

Auswirkungen auf wasserschutzrechtliche Belange

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 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.

Die im Hochwasserschutzkonzept definierten Maßnahmen südlich des Plangebietes werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und können wie geplant umgesetzt werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

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 die vorliegende Bebauungsplan-Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Bebauungsplan-Teiländerung

- Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung einer Freifläche in einem bestehenden Wohngebiet
- Sinnvolle Nachnutzung einer mindergenutzten Fläche nach Demontage der 20-kV-Freileitung
- Umwandlung einer nicht genutzten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit besonders geeignet für Wohnbebauung
- Harmonisches Einfügen des Neubaus 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 der Bebauungsplan-Teiländerung

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Eichenflur - Wolfsdell“ sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen, die Vermeidung unmaßstäblicher Neubauten überwiegen deutlich. Die Weiterentwicklung des Baugebietes sowie die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Es überwiegt das städtebauliche Interesse, die vorhandenen Baulücken zu schließen. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.