

Südlich der oberen Burgstraße

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes
in der Gemeinde Kirkel, Ortsteil Kirkel-Neuhäusel

06.03.2024, Satzung



K E R N
P L A N

Südlich der oberen Burgstraße, 1. Teiländerung

Im Auftrag:



Gemeinde Kirkel
Hauptstraße 10
66459 Kirkel

IMPRESSUM

Stand: 06.03.2024, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	10

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Im Kirkeler Ortsteil Neuhäusel befindet sich in der Burgstraße Hs.-Nr. 24a ein bislang unbebautes Grundstück.

Mit dem Bebauungsplan „Südlich der oberen Burgstraße“, der im Jahr 2012 als Satzung beschlossen wurde, wurde durch Festsetzung eines Baufensters die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Grundstückes festgesetzt. Im Zuge der Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ soll die überbaubare Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudeflucht des Anwesens Burgstraße Hs.-Nr. 24 verschoben werden.

Die Gemeinde Kirkel hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Südlich der oberen Burgstraße“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3.660 qm.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ ersetzt den Bebauungsplan „Südlich der oberen Burgstraße“ (2012) lediglich mit den getroffenen Regelungsinhalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ bleiben hiervon unberührt.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die 1. Teiländerung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Für den Bereich wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, lediglich die überbaubare Fläche wird durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ im Bereich des Grundstückes Burgstraße Hs.-Nr. 24a angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 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 Kirkel stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich des Kirkeler Ortsteils Kirkel-Neuhäusel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Burgstraße,
- im Süden durch einen öffentlichen Fußweg sowie die angrenzenden Gärten der Straße „Im Talgarten“ und
- im Westen und Osten durch Wohnbauflächen der Burgstraße.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum. Es handelt sich um ein unbebautes Wohnbaugrundstück.

Die vorhandene Nutzungsstruktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist entsprechend dem Planungsziel des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ (2012) überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem die Burg Kirkel (ca. 350 m) und nordwestlich ein Wasgau (ca. 450 m). Insgesamt überwiegen jedoch die klassischen wohngebietstypischen Nutzungen.

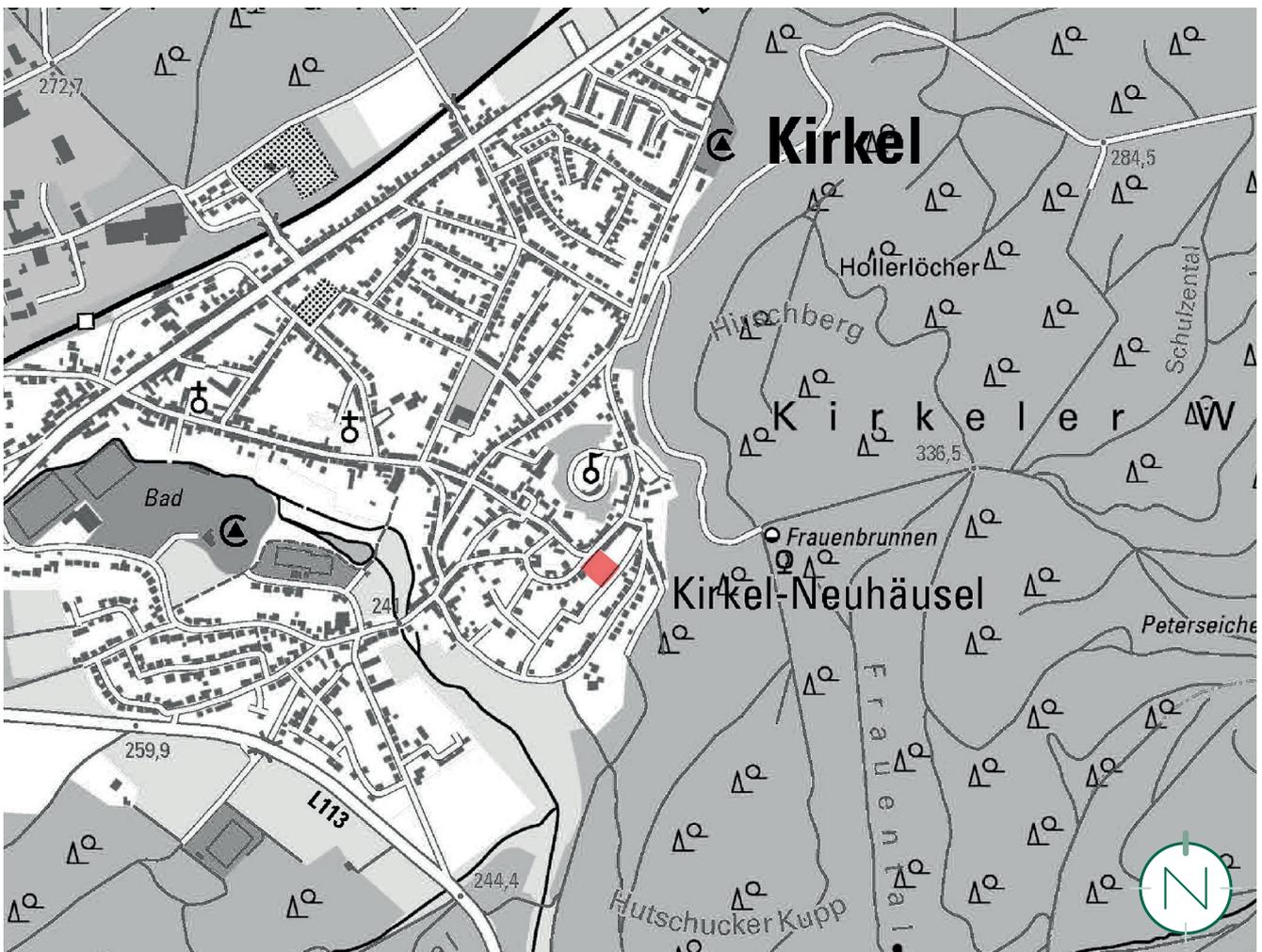
Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Burgstraße, die Mühlbergstraße, die Goethestraße, den Unterweg sowie die Kaiser Straße erschlossen, wobei letztere die Gemeinde Kirkel mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz (Landesstraße L119, Autobahn A 6, Autobahn A 8) verbindet.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle „Ortsmitte, Kirkel“ sowie über die südwestlich gelegene Bushaltestelle „Am Mühlweiher, Kirkel“, in gleicher Distanz.

Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.

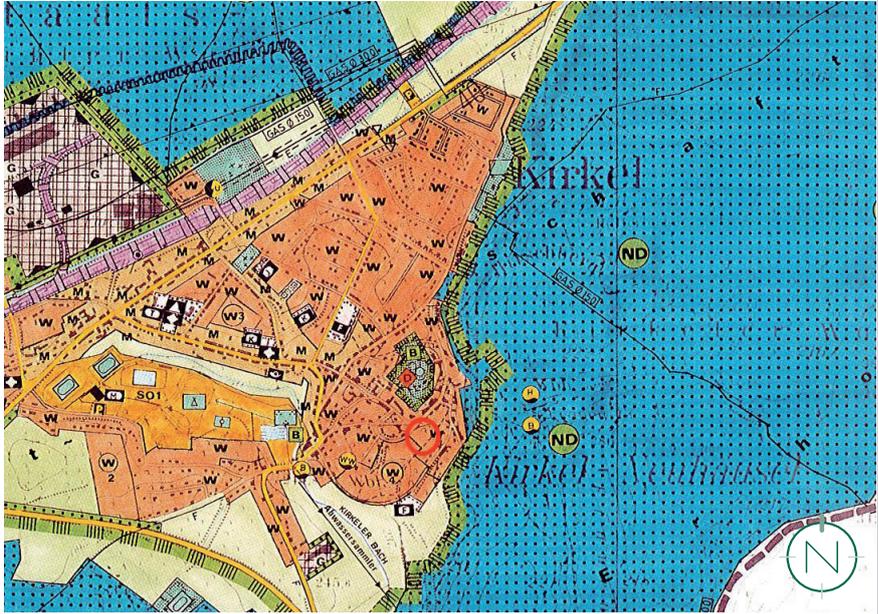
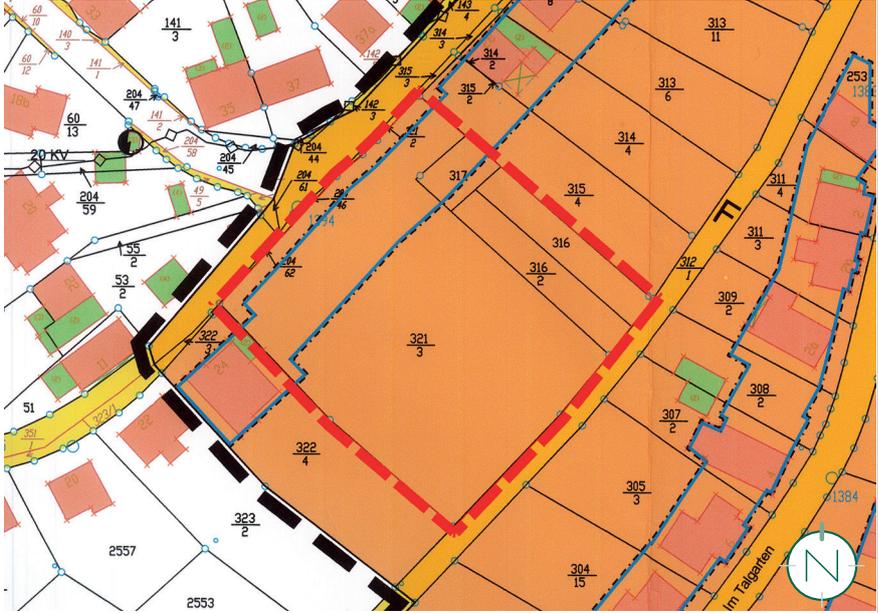


Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Kirkel, nicht achsengebunden; Altstadt und Kirkel-Neuhäusel als Nahbereich dem Grundzentrum zugeordnet
Vorranggebiete, Verkehr, Standortbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Der zu überplanende Bereich liegt gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“ innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> keine Restriktionen für das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für das Plangebiet
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen das am nächsten zum Geltungsbereich gelegene FFH- und Vogelschutzgebiet „Limbacher und Spieser Wald“ liegt rund 3 km südwestlich des Plangebietes Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserschutzgebietes in der Schutzzone III Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Biosphärenreservates Bliesgau, jedoch nicht innerhalb einer Kern- und Pflegezone (damit keine Restriktionen verbunden) keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von seltenen oder streng geschützten Arten innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche unter den gem. §§ 19 und 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten Nachweise der Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus sowie der Wasserfledermaus und des Großen Mausohrs (C. Harbusch 2005, 2010, D. Gerber 2012, Quartiere im Wasserbunker Kirkel); Nachweis der Mauereidechse am Kirkeler Bahnhof (F.-J. Weicherding, 2002) keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie innerhalb oder im nahen Umfeld des Geltungsbereiches
Allgemeiner und Besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> es handelt sich um ein unbebautes, seit langer Zeit brach liegendes, ca. 0,37 ha großes Grundstück innerhalb der Ortslage von Kirkel zwischen der Burgstraße / Mühlbergstraße und einem öffentlichen Fußweg der gesamte Geltungsbereich der Teiländerung ist mit Brombeerhecken und schnellwachsenden Ranken- bzw. Kletterpflanzen wie Hopfen und Zaurübe dicht be- bzw. überwachsen die Fläche ist frei von älteren Bäumen, lediglich im unteren südlichen Abschnitt finden sich einzelne Sträucher (Salweiden, Blutroter Hartriegel), die ebenfalls mit Hopfen und Zaurübe überwachsen sind; die Fläche befindet sich, wie anhand der älteren Orthophotos erkennbar, offenbar bereits länger in diesem stabilen Sukzessionsstadium, so dass eine weitere Gehölzsukzession nicht eingesetzt hat

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Flächenhistorie ist unbekannt und lässt sich auch nicht aus den Orthophotos ableiten, möglicherweise wurde das Areal früher beweidet, worauf die Reste eines Unterstandes mit Welleternitbedachung hinweisen • die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ aus dem Jahr 2012, eine Bebauung ist demnach bereits legitimiert; im Zuge Teiländerung des Bebauungsplanes soll lediglich die überbaubare Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudeflucht des Anwesens Burgstraße 24 um ca. 4-6 m ausgeweitet werden • gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich grundsätzlich kein Eingriffsdelta i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da die GRZ nicht geändert wird • die Fläche ist potenzieller Brutraum von Arten, die innerhalb von Siedlungen dichte Gebüsche besiedeln bzw. bevorzugen, z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Gartengrasmücke und Zilpzalp, evtl. auch die Dorngrasmücke • an den Resten des (ebenfalls dicht bewachsenen) ehemaligen Unterstandes ist eine Brut des Hausrotschwanzes möglich <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der Siedlungslage mit überwiegender Wohnbebauung • die randlich starke Stördisposition durch Anwohner dürfte zum Zentrum der Fläche hin etwas abfallen • moderarte Lärmbelastung durch Verkehr <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das flächige Gebüsch ist potenzieller Brutstandort für Vögel; zu rechnen ist mit den o.g. störungstoleranten Siedlungsarten • aufgrund des geringen Gehölzalters fehlen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse • eine Jagdraumnutzung durch die typischen Siedlungsarten ist möglich, wobei hierbei die eher lichttolerante Zwerg- und Breitflügelfledermaus, evt. der Große Abendsegler zu erwarten sind • mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer planungsrelevanter Arten ist nicht zu rechnen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei den evtl. auf der Fläche brütenden Vögel handelt es sich mit hoher Sicherheit um störungstolerante und häufige Siedlungsarten, für die die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 angenommen werden darf • im Fall einer Beseitigung der Gehölze stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar • unter den Fledermäusen wird die Fläche möglicherweise entlang der Randstrukturen und auch über der gesamten Fläche von den im Siedlungsraum verbreiteten Arten als Jagdraum genutzt, eine essentielle Bedeutung darf für die in dieser Hinsicht opportunistischen Arten ausgeschlossen werden • Quartiermöglichkeiten bestehen auf der Fläche nicht <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</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 Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist bei Einhaltung der genannten Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  <p>Quelle: Gemeinde Kirkel</p>
Bebauungsplan „Südlich der oberen Burgstraße“ (2012)	<ul style="list-style-type: none"> • Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“: • Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,8 • Überbaubare Fläche: enges Baufenster mit Baugrenze • Bauweise: offen <p>Übernahme zu ändernder Festsetzungen für das Plangebiet.</p>  <p>Quelle: Gemeinde Kirkel</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Südlich der oberen Burgstraße“ ersetzt den Bebauungsplan „Südlich der oberen Burgstraße“ (2012) lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Das bestehende Allgemeine Wohngebiet bleibt im Rahmen der 1. Teiländerung des

Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ bestehen. Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen und unzulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bleiben unberührt und werden übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß und zur Bauweise gelten entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

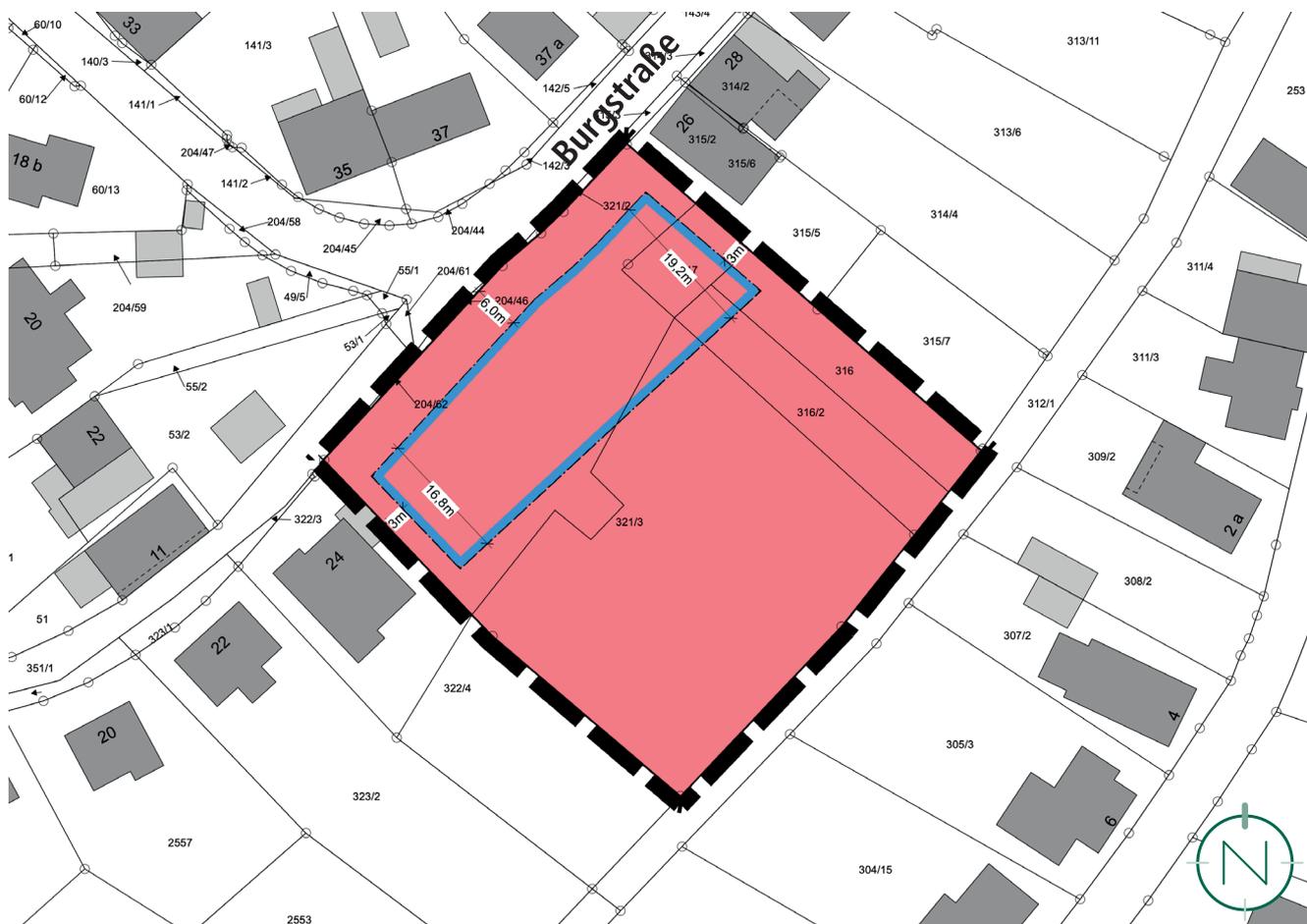
Die überbaubare Fläche wird gegenüber der bestehenden Planung durch Verschiebung der vorderen und hinteren Baugrenze geringfügig verändert. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Auf diese Art und Weise soll ein ausreichender, individueller Spielraum bei der Realisierung der Gebäude ermöglicht werden.

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.



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

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 oder Änderung 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 1. Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und 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 ge-

sunde 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ aus dem Jahr 2012. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht lediglich vor, das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Baufenster zu verschieben. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Abstandsflächen) werden nach wie vor eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung der planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ aus dem Jahr 2012. Es besteht somit grundsätzlich Baurecht.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sieht vor, das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Baufenster geringfügig zu verschieben. Dadurch kommt es lediglich zu einer Versiegelung an anderer Stelle.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu keinen erheblich negativen Eingriffen in Natur und Landschaft kommt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der Planung kommt es zu einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze innerhalb des Plangebietes. Aufgrund des überschaubaren Ausmaßes der Veränderung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Starkregen)

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

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

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der oberen Burgstraße“ (2012). Somit besteht bereits grundsätzlich Baurecht.

Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes soll lediglich die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Hs.-Nr. 24a verschoben werden. Es handelt sich somit um eine geringfügige Veränderung, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden hat.

Zudem kann von erheblich negativen Eingriffen in Grund und Boden durch die Realisierung des Vorhabens ausgegangen werden.

sierung des Vorhabens abgesehen werden, da die Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

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 abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

- Wahrung des bestehenden Gebietscharakters des allgemeinen Wohngebietes
- Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung insb. im Umfeld des Wohngebietes
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- keine Beeinträchtigung privater Belange
- keine negativen Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Starkregen)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Argumente gegen die Verabschiedung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes

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

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.