Mehrfamilienhaus Auf dem Höfchen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Kirkel, Ortsteil Limbach

ENTWURF

03.11.2022, Entwurf

KERN PLAN

Mehrfamilienhaus
Auf dem Höfchen

IMPRESSUM

Im Auftrag:
WEG „Auf dem Höfchen 69“
vertreten durch:
Hausverwaltung Ferrang GmbH
Schloßbergstraße 79
66440 Blieskastel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Kirkel:
Gemeinde Kirkel
Hauptstraße 10
66459 Kirkel

Stand: 03.11.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M. Sc. 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

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung 11

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 12

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Limbach der Gemeinde Kirkel wurde im Kreuzungsbereich Limbacher Straße - „Auf dem Höfchen" ein Mehrfamilienhaus (Auf dem Höfchen 69) mit insgesamt elf Wohneinheiten im Freistellungsverfahren nach Saarländischer Landesbauordnung errichtet, da sich das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes „Im Speckenbruch" aus dem Jahr 1970 befindet. Als Beurteilungsgrundlage für die Errichtung des Mehrfamilienhauses wurden die zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorhabens gültige Landesbauordnung (LBO) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen.

Weil das Grundstück jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes liegt, gilt als Beurteilungsgrundlage nicht das zum Zeitpunkt der Errichtung des Mehrfamilienhauses geltende Recht, sondern „altes" Recht. Das Vorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um diesen Widerspruch zwischen bereits errichtetem Vorhaben und dem Bebauungsplan „Im Speckenbruch" (von 1970) aufzulösen, bedarf es einer Überplanung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist Voraussetzung um für die neuen Eigentümer, die gleichzeitig auch Vorhabenträgerin sind, die Genehmigungsfähigkeit herzustellen. Die neuen Eigentümer haben das Objekt nach Fertigstellung vom damaligen Bauträger erworben.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Kirkel gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrfamilienhaus Auf dem Höfchen" beschlossen. Dabei soll die vorhandene Bebauung im Bebauungsplan festgesetzt werden, wohingegen Erweiterungen über den Ist-Zustand hinaus ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.000 m².

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan „Im Speckenbruch" von 1970.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung einer Teilfläche im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg.

Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 2.000 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der vorliegenden Planung nicht begründet.

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

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die übrigen Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirkel aus dem Jahr 1984 enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan keine Darstellungen, da Bayerisch Kohlhof zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch dem Gebiet der Stadt Neunkirchen zugeordnet war.

Da die Art der baulichen Nutzung jedoch den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (von 1970) entspricht, wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein Handlungsbedarf gesehen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Limbach (Bayerisch Kohlhof) der Gemeinde Kirkel, nordwestlich des Autobahnkreuzes Neunkirchen der Bundesautobahnen A 6 und A 8. Das Plangebiet ist aktuell bereits bebaut. Die nähere Umgebung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Höfchen",
- im Osten durch die angrenzende Bebauung einschließlich der privaten Grünflächen (Auf dem Höfchen 67),
- im Süden durch die angrenzenden Grünflächen und Gehölzstrukturen,
- im Westen durch die angrenzende Bebauung einschließlich der privaten Grünflächen (Zur Harrau 3).

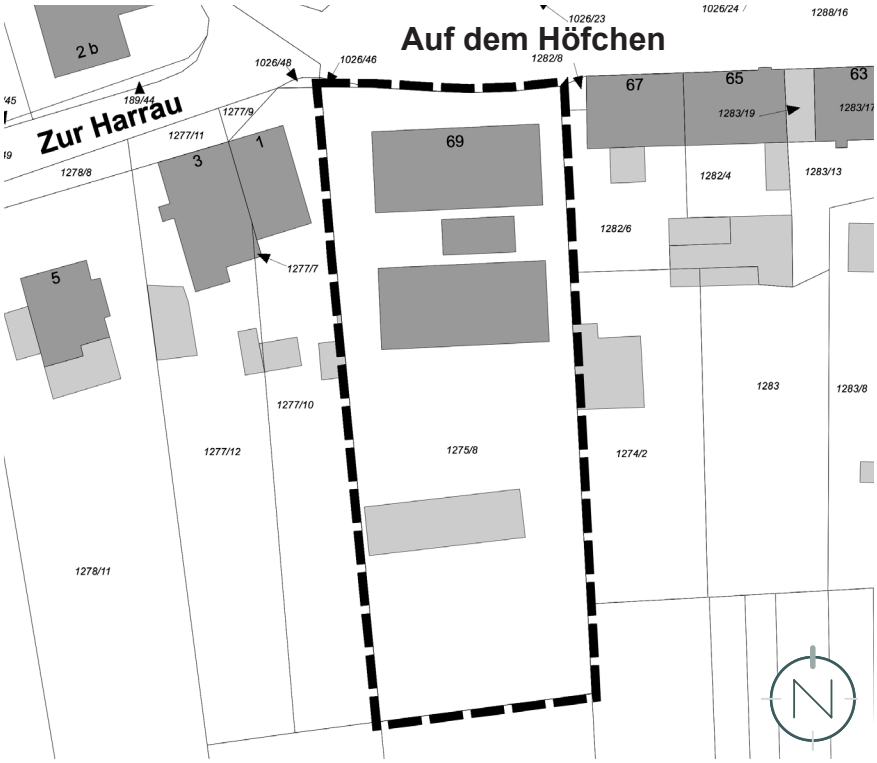
Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell bereits bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es befinden sich 11 Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich sowohl Stellplätze bzw. Garagen als auch entsprechende Frei- bzw. Gartenflächen.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich ebenfalls durch eine überwiegende Wohnnutzung aus. Etwa 1,2 km westlich des Plangebietes befindet sich zudem die Marienhausklinik St. Josef Kohlhof, ca. 200 m westlich verläuft die Bundesautobahn A 8 von Südost in nordwestlicher Richtung.

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich in Privateigentum. Die Wohneinheiten innerhalb des Mehrfamilienhauses wurden nach der Errichtung an verschiedene neue Eigentümer veräußert.



Katasterausschnitt; ohne Maßstab; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weißt folglich keine besonderen topografischen Voraussetzungen vor. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung, Verkehrsuntersuchung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Auf dem Höfchen" bzw. im weiteren Verlauf die Limbacher Straße sichergestellt.

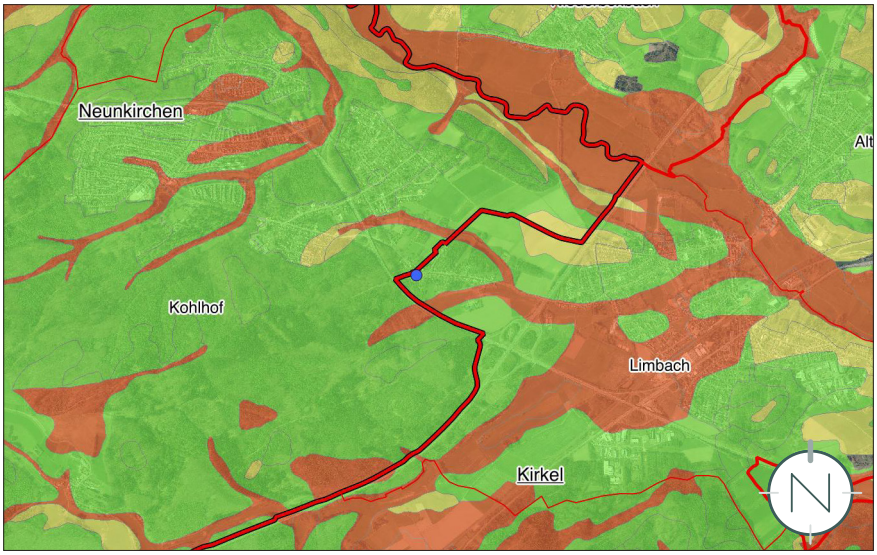
Blick auf das Plangebiet und die bestehende Bebauung aus nordwestlicher Richtung

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in erster Linie über die nahegelegene Anschlusstelle 26 „Neunkirchen-Kohlhof" der Bundesautobahn A 8 (ca. 500 m nordwestlich). Über das ebenfalls in der Nähe befindliche Autobahnkreuz Neunkirchen besteht zudem eine unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn A 6 (u. a. in Richtung Kaiserslautern).

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr dient die ca. 250 m östlich gelegene Bushaltestelle „Bayrisch-Kohlhof, Limbach Kirkel", die unter anderem von den Buslinien 315 und 705 regelmäßig frequentiert wird.

Entlang von Bundesfernstraßen gelten gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Verbote bzw. Einschränkungen bei der Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bei Bundesautobahnen (§ 9 Abs. 1 FStrG). Zudem ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 m bei Bundesautobahnen die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes einzuholen (§ 9 Abs. 2 FStrG). Das Plangebiet ist jedoch mehr als 100 m vom äußeren Rand der Bundesautobahn entfernt, sodass die Vorgaben des FStrG in diesem Fall nicht anzusetzen sind.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Als Stellplatzschlüssel wurden 2 Stellplätze je Wohneinheit zugrundegelegt. Dies entspricht den Stellplatznachweisen vergleichbarer Vorhaben und ist als ausreichend einzustufen.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 13.09.2022

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es keiner weiteren Erschließungsmaßnahmen.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der unmittelbaren Umgebung sowie innerhalb des Geltungsbereiches bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.). Die Entwässerung des Plangebietes kann weiterhin über das bereits vorhandene Entwässerungssystem erfolgen.

Das Plangebiet wird folglich weiterhin gemischt entwässert, wobei anfallendes Regenwasser über einen Regenwasserkanal bzw. Regenwasserrohre der vorhandenen Kanalisation zugeführt wird. Zur Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sowie zur Brauchwassernutzung ist darüber hinaus auch die Errichtung von Wasserspeichern (z. B. Zisternen) zulässig.

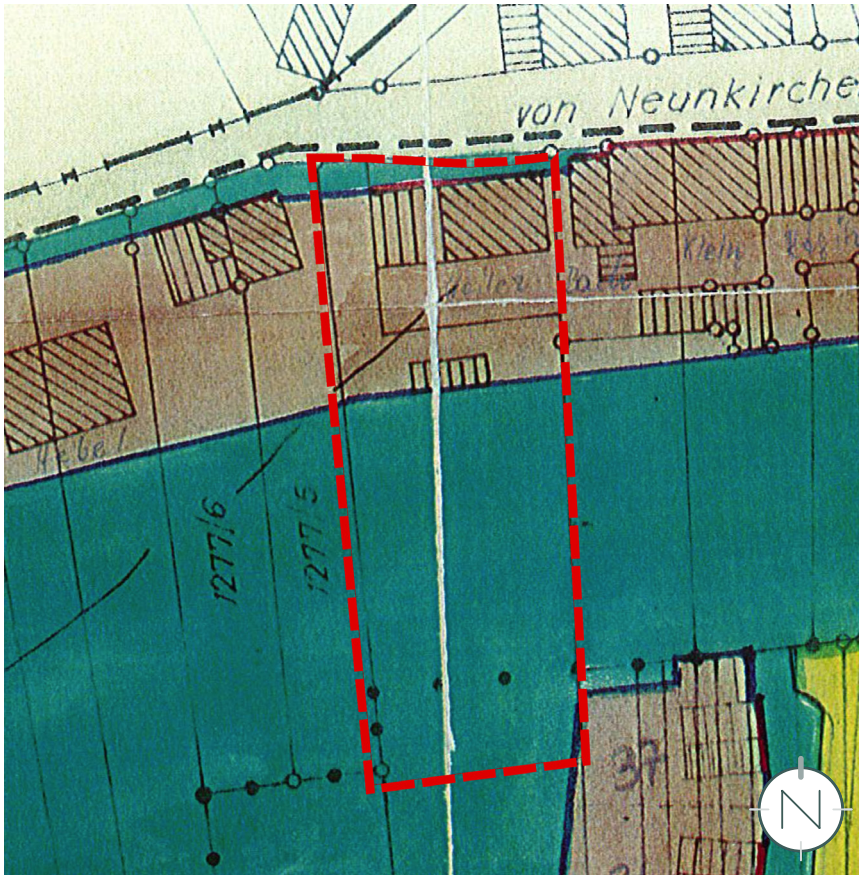
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung grundsätzlich geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 13.09.2022).

Blick auf das Plangebiet und die bestehende Bebauung (rückwärtiger Bereich) aus westlicher Richtung

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Nicht-zentraler Gemeindeteil Limbach; Nahbereich Grundzentrum Kirkel-Neuhäusel; Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	• Vorranggebiet Naturschutz westlich (ca. 250 m) • Vorranggebiet Grundwasserschutz nordwestlich (ca. 600 m) • Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Es handelt sich um eine nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) • Die durch das Mehrfamilienhaus geschaffenen Wohneinheiten sind über den bestehenden Bebauungsplan bereits in der Wohneinheiten-Bilanz der Gemeinde Kirkel berücksichtigt • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (Z 26) Das vorhandene Flächenpotenzial ist unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen flächensparend und umweltschonend zu nutzen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • Entsprechen dem Planvorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen, insbesondere keine Siedlungsbegrenzung aus Sicht des Naturschutzes vorgegeben • Sicherung alter Waldstandorte, Fläche mit hoher Bedeutung für den Naturschutz, Grünzug und Waldachse im Ordnungsraum ca. 250 m westlich • Landwirtschaftliche Nutzfläche ca. 150 m südöstlich
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• FFH- und Vogelschutzgebiet ca. 250 m westlich • Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Regionalpark	• Lage im Regionalpark Saar, allerdings nicht innerhalb eines Projektraumes • Rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	• Naturschutzgebiet ca. 250 m westlich • Wasserschutzgebiete (Schutzzone III) ca. 650 m südlich und nordwestlich • Auswirkungen sind nicht zu erwarten
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

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanung	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb oder im direkten Umfeld des Geltungsbereiches: • Keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches. Nachweise der Zwergfledermaus aus der benachbarten Wohnbebauung (verm. Detektornachweis) und ein Nachweis des Großen Feuerfalters aus dem Quellbereich des Kohlbruchgrabens ca. 400 m nördlich (ebenfalls D. Gerber 2012) • Keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; im Rahmen der OBS-Kartierung 1996 wurde, ebenfalls in den Feuchtwiesen um den Kohlbruchgraben, noch der Kiebitz nachgewiesen, der im Saarland bis auf letzte Vorkommen im Beeder Bruch mittlerweile als Brutvogel ausgestorben ist • Keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen n. Anh. 1 FFH-Richtlinie getroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
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 Geltungsbereiches:</u> • Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich umfasst ein bereits bebautes Grundstück in der Str. „Auf dem Höfchen" in Bayerisch-Kohlhof; das Wohngebäude wurde als Mehrfamilienwohnhaus im Freistellungsverfahren nach Saarländischer Landesbauordnung errichtet • Die nachfolgende natur- bzw. artenschutzrechtliche Beurteilung ist für das Vorhaben ex post nicht mehr möglich bzw. basiert weitgehend auf Annahmen • Wie aus den Luftbildern der vergangenen Jahre erkennbar, waren große Teile der Fläche bereits früher bebaut, allerdings ist auf den Luftbildern auch ein (vermutlich älterer) Baum- und Ziergehölzbestand erkennbar; im Zuge der bereits erfolgten Baumaßnahme wurden die Gehölze vollständig entfernt, das vordere Wohngebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt sowie ein weiteres Gebäude dahinter ergänzt, das nunmehr durch eine seitliche Zufahrt erschlossen ist; zudem wurden hinter den Wohngebäuden mehrere Garagen errichtet • Der Geltungsbereich ist aktuell fast vollständig überbaut bzw. befestigt, lediglich am südlichen Rand befindet sich noch eine ca. 500 m² große ruderale Restfläche (vermutete Aufschüttung) • Das aktuelle Lebensraumangebot ist aufgrund der fast vollständigen Versiegelung und der offensichtlich fehlenden Brut- und Quartiermöglichkeiten an den Gebäuden selbst im Siedlungsraumkontext als defizitär zu beurteilen • Inwiefern an dem vorderen Gebäude vor der Sanierung noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gem. dem besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten vorhanden waren, kann nicht mehr beurteilt werden; erwartbare Gilde unter den Vögeln sind Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz und Haussperling • Auch in Bezug auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse (evt. im Dachstuhl oder der Außenfassade) sind keine Aussagen mehr möglich <u>Bestehende Vorbelastungen:</u> • Lage in einer Gebäudezeile an einer stärker befahrenen Durchgangsstraße (Zubringer zu Autobahn) • Starke Lärm- und Störidisposition aus artenschutzrechtlicher Sicht

Kriterium	Beschreibung
	<u>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</u> • Praktisch vegetationsfreie Fläche aktuell ohne Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten • Das sanierte vordere Gebäude wurde möglicherweise von Gebäudebrütern genutzt; zu vermuten sind allerdings in erster Linie der häufige Hausrotschwanz oder (falls Lücken in der Fassade oder im Putz bestanden) evtl. die Kohl- oder Blaumeise • Auch Fledermausquartierpotenziale bzw. eine tatsächliche Quartiernahme waren theoretisch möglich • In dem vollständig entfernten Gehölzbestand waren auch Gehölzfreibrüter zu vermuten • Weitere planungsrelevante Arten waren aufgrund offensichtlich fehlender essenzieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) auch vor dem Rückbau nicht zu erwarten <u>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</u> • Eine artenschutzrechtliche Beurteilung ist in Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Nachhinein nicht mehr möglich bzw. basiert auf den nachgenannten Annahmen • Vermutlich auszuschließen ist ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, da hier davon ausgegangen wird, dass die Rodungsfristen bei der Gehölzentfernung eingehalten wurden • Für die hier brütenden Arten darf die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG angenommen werden • Auch bei dem Abriss und Neubau des vorderen Gebäudes wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dahingehend berücksichtigt wurden, dass brütende Vögel oder Gelege am Gebäude ebenso wie an evtl. vorhandenen Fassadenverblendungen übertagende Fledermäuse nicht einfach entfernt wurden; eine Überwinterung von Fledermäusen in den Wohngebäuden (im Keller) und Dachstuhl ist erfahrungsgemäß in Wohngebäuden selten • Über die genannten Gebäudebrüter und Fledermäuse hinaus war, wie oben dargelegt, am Standort nicht mit weiteren planungsrelevanten Arten zu rechen <u>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</u> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie waren und sind nicht betroffen • In Bezug auf evtl. an Fassadenverblendungen quartiernehmende Fledermäuse waren die typischen Siedlungsarten (v. a. Zwergfledermaus) zu erwarten, hier darf aufgrund der Flexibilität bei der Quartierwahl innerhalb des Siedlungsbereiches davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Gebäuderückbau nicht erheblich verschlechtert hat • Für alle anderen planungsrelevanten Arten dürfte der Fläche keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zukommen oder die entsprechenden Arten kommen im Gebiet nicht vor • Daher sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz auch im Rückblick nicht entstanden

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirkel aus dem Jahr 1984 enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Darstellungen, da Bayerisch Kohlhof zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch zum Gebiet der Stadt Neunkirchen zählte. Da die Art der baulichen Nutzung jedoch den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (von 1970) entspricht, wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein Handlungsbedarf gesehen.
Bebauungsplan	Bebauungsplan „Im Speckenbruch" (1970) Relevante Festsetzungen: • Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,7 (GRZ-Berechnung anders; nur Hauptgebäude) • 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss (nach heutigem Recht; 75 %); 3 Vollgeschosse nach „altem" Recht (66 %) • Offene Bauweise, Baugrenzen, straßenseitig Baulinie • Überdachte Stellplätze, Garagen und Einfahrten innerhalb des Baufensters • Private Grünflächen (zur Straße und im rückwärtigen Grundstücksbereich) Der Bebauungsplan „Mehrfamilienhaus Auf dem Höfchen" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Speckenbruch" (1970). 

Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Berücksichtigung von Standortalternativen

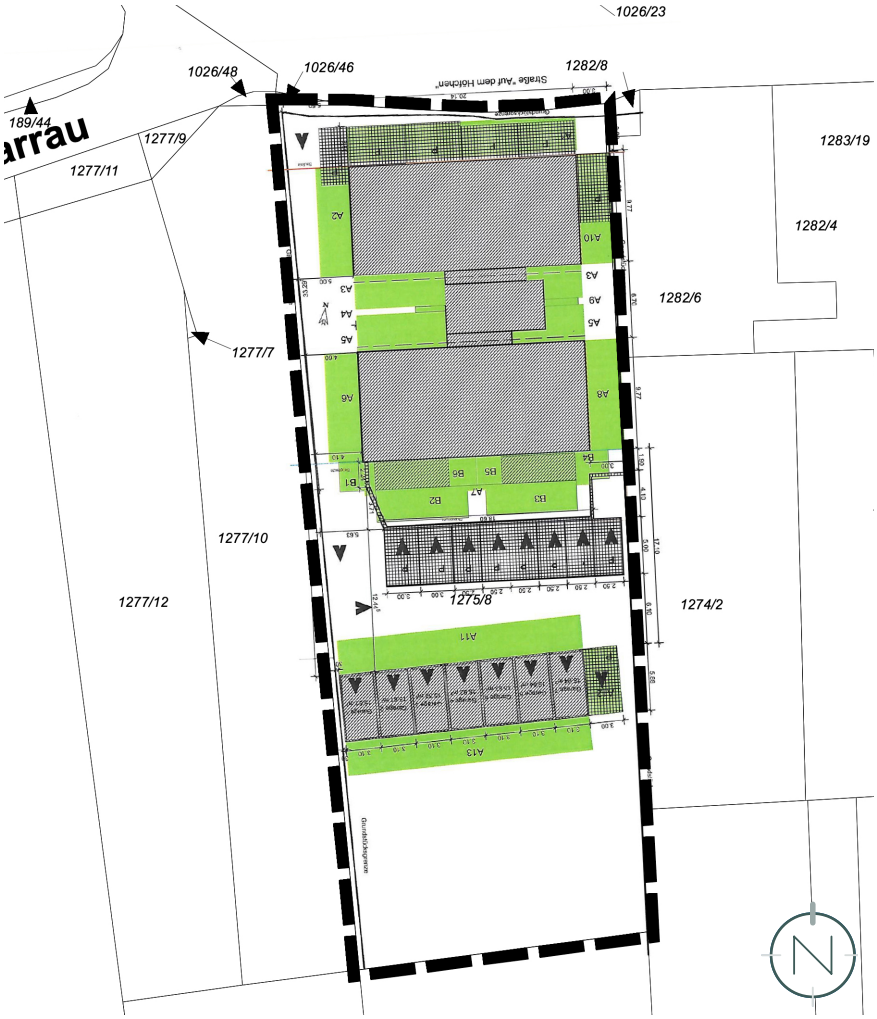
Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Auflösung des Widerspruchs zwischen bereits errichtetem Vorhaben und dem bestehenden Bebauungsplan „Im Speckenbruch" von 1970. Es gilt, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vor Ort zu schaffen und die zukünftige Nutzung des Plangebietes eindeutig zu regeln.

Die Planung bezieht sich somit unmittelbar auf ein konkretes ortsbezogenes Vorhaben. Es handelt sich um eine bereits bebaute und erschlossene Fläche im Innenbereich. Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung bleibt somit aus den dargelegten Gründen außen vor.

Städtebauliche Konzeption

Das Planvorhaben liegt unmittelbar an der Straße „Auf dem Höfchen 69, Ecke „Zur Harrau". Das Gebiet und die umliegenden Bebauung zeichnen sich überwiegend durch Wohnbebauung und vormals vereinzelte Gastronomiebetriebe aus. Durch Leerstand und fehlendes Betreiberinteresse waren diese so weitreichend in der Bausubstanz geschädigt, dass nur ein Abriss des Baubestandes in Frage kam. Bei dem Grundstück „Auf dem Höfchen 69" handelte es sich um eine sog. „Dorfgaststätte" mit diversen Anbauten und Nebengebäuden, wie z. B. Tanzsaal, Lagerräume, Garagen und Außenbereich. Für die umliegenden Wohngebäude stellte der stark sanierungsbedürftige Gebäudezustand in Verbindung mit dem pflegebedürftigen Grundstück und den teilweise zusammengestürzten Nebengebäuden eine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar und durch die Lage nahe dem Ortskern auch eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbildes. Im Anschluss an den Rückbau des Gebäudebestandes an diesem Standort moderne, altersgerechte und energetisch optimierte Wohnungen zu errichten und damit das Grundstück durch eine attraktive Wohnanlage wiederzubeleben, stellt eine zeitgemäße Lösung bzw. Nachnutzung dar.

Auf dem Grundstück sind 11 Wohnungen verteilt auf zwei Gebäude entstanden mit



Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: Dipl.-Ing. Thorsten Herrmann, Pfaffenkopfweg 29, 66701 Beckingen; Quelle Katastergrundlage: LVGL Saarland.

einem dazwischenliegenden Erschließungs- und Versorgungsgebäude. Die Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und im Erdgeschoss teilweise behindertengerecht gebaut. Das zur Straße gelegene Gebäude beinhaltet 6 Wohnungen in einer Größe von ca. 60 bis 90 m². Das dahinter stehende Wohngebäude verfügt über 5 Wohnungen mit 4 Wohneinheiten gleicher Größe sowie einer Penthousewohnung mit ca. 100 m². Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone. Es handelt sich bei den Gebäuden jeweils um zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Erschlossen werden die Gebäude über die Straße „Auf dem Höfchen". Der ruhende Verkehr wird über eine Einfahrt von der Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereich geführt, wo sich 7 Garagen und 9 Stellplätze befinden. Weitere 6 Stellplätze wurden vor den Gebäuden zur Straße hin angelegt. Die verbleibenden Flächen sollen begrünt erhalten bleiben.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

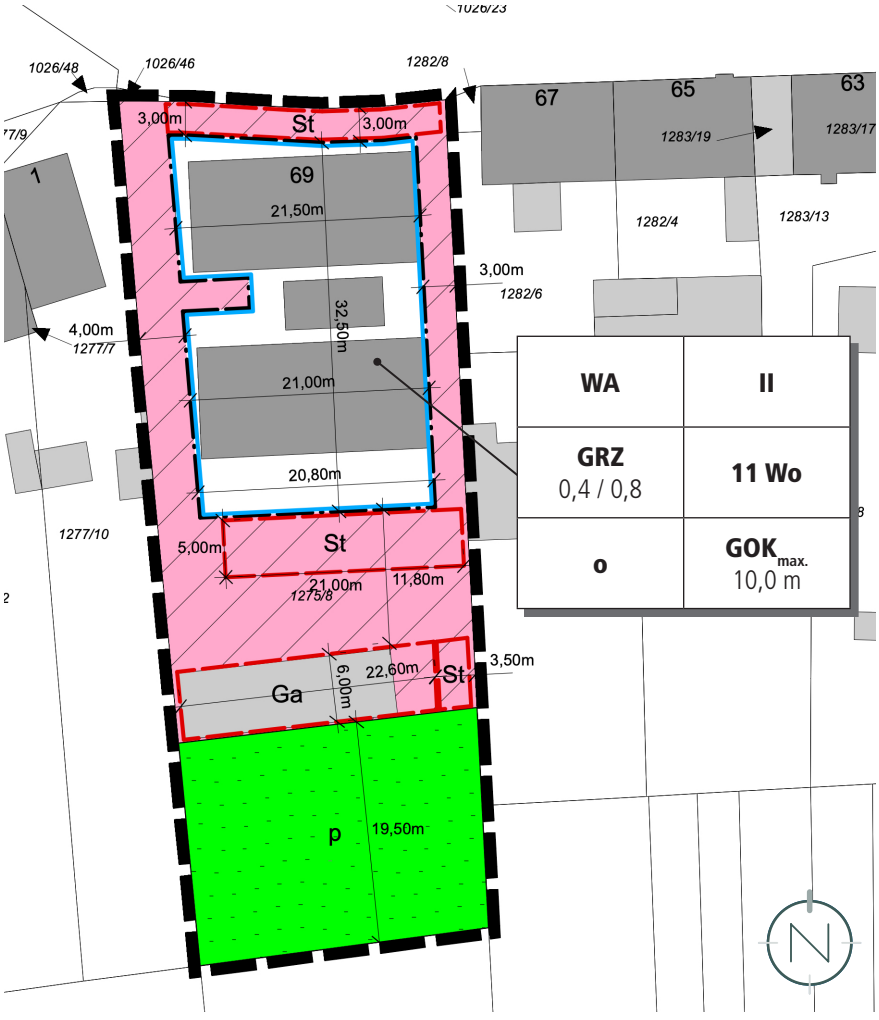
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes analog § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrfamilienhaus geschaffen.

Diese Art der baulichen Nutzung ist aus dem bestehenden Bebauungsplan von 1970 entnommen.

Diese Festsetzung entspricht sowohl der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der in der unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Nutzungsstruktur. Diese setzt sich weitestgehend aus Wohnbauten zusammen. Ein Einfügen in die nähere Umgebung ist somit grundsätzlich sichergestellt.

Nicht zulässig sind analog § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind besser geeignete Flächen in ausreichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden. Am Standort selbst entsprechen sie nicht der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption sowie den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Zudem wären die ausgeschlossenen Nutzungen bereits nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes unzulässig.



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle Kataster: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird einerseits durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und andererseits über die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Ebenso wie mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf die bestehende Bebauung begrenzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich somit an der bestehenden Baustruktur. In der Vergangenheit war die Höhe der baulichen Anlagen nicht definiert. Folglich kann auf diese Weise zukünftig mehr Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit der Bebauung geschaffen werden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht den angegebenen Orientierungswerten des § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die Umgebung angepasst, sodass eine optimale Auslastung des Grundstücks bei geringer Verdichtung erreicht wird. Die Grundstücksbebauung lässt somit ausreichend Freiflächen für eine Be- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO die Möglichkeit, die grundsätzlich geltende GRZ von 0,4 weiter zu überschreiten. So darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (siehe hierzu auch § 19 Abs. 4 BauNVO). Diese ist aufgrund der bestehenden Stellplätze bzw. Garagen erforderlich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die differenzierte Grundflächenzahl nicht enthalten. Die Differenzierung wird allerdings bewusst gewählt, da der Hauptbaukörper nur auf diese Weise auf eine GRZ von 0,4 begrenzt werden kann und gleichzeitig auch die vorhandenen Stellplätze als untergeordnete Nutzungen möglich sind. Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird somit sichergestellt, dass untergeordnete Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbare Versiegelungen durch Hauptgebäude allerdings ausbleiben.

Die Einhaltung der Orientierungswerte analog § 17 BauNVO würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da in diesem Fall die erforderlichen Stellplätze nicht innerhalb des Plangebietes organisiert werden könnten und verlagert werden müssten. Durch die Überschreitung ist die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Der Anteil an Grünflächen ist durch die Festsetzung der privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird sowohl über die zulässige Höhe baulicher Anlagen als auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

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

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes ermittelt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Sie entspricht zudem den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes „Im Speckenbruch" von 1970 und liegt folglich bei maximal 2 Vollgeschossen (analog § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO), wobei sich die Ermittlung der Vollgeschosse nunmehr auf die aktuelle LBO bezieht (Relevanz für Staffelgeschoss).

Demnach ist nun die vorhandene Bebauung i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen exakt festgeschrieben. Erweiterungen über den Bestand hinaus sind nicht möglich.

Bauweise

Analog § 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 Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Analog § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Es gilt den erforderlichen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Die Festsetzung entspricht dabei im Wesentlichen der vorhandenen Baustruktur, sowie der Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes „Im Speckenbruch" von 1970. Die zweckmäßige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist auf diese Weise sichergestellt.

Ein Heranbauen an die seitlichen und rückwärtigen Grenzen des Geltungsbereiches ist künftig nur zulässig, wenn die entsprechenden Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden. Garagen können im seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sichergestellt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich eng an der Bestandsbebauung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist die vorhandene Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen abgedeckt, ohne gesonderte Baufenster ausweisen zu müssen. Um eine bauliche Erweiterung zu vermeiden, wurde der rückwärtige Bereich als Grünfläche festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Entsprechend der bestehenden Bebauung wurden deshalb sämtliche Stellplätze und Garagen zeichnerisch übernommen, um deren Lage und räumliche Konzentration sicherzustellen. Zudem werden auf diese Weise Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung sowie des Umfeldes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grund-

stück, entsprechend dem Bestand, erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal elf Wohnungen festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der aktuellen Nutzung des bestehenden Mehrfamilienhauses und vermeidet damit eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird die Aufenthalts- und Wohnqualität sowie die naturräumliche Funktion gesteigert. Eine Bebauung ist in diesem Bereich ausdrücklich nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu bestehender Bebauung und der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet ist eine hochwertige und qualitätsvolle Begrünung von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima sowie das Orts- und Landschaftsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Eingrünung der bestehenden Bebauung. Auf weitergehende Festsetzungen wird allerdings verzichtet, damit weiterhin eine gewisse Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage und Grundstücksgestaltung entsprechend der Umgebungsnutzung verbleibt.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Zur Brauchwassernutzung wird zusätzlich die Errichtung von Wasserspeichern (z. B. Zisternen) ermöglicht.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Dies ist insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung erforderlich.

Durch die sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Die Festsetzung eines entsprechenden Stellplatzschlüssels (2 Stellplätze je Wohneinheit) sichert wiederum eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie eine angemessene Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes und schreibt den Bestand fest. Negative Auswirkungen können folglich ausgeschlossen werden.

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 Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „ Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit").

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere 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 umfasst insgesamt ca. 2.000 m^2 und befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Limbach (Bayerisch Kohlhof). Die Umgebung entspricht einer wohngebietstypischen Nutzung.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Nutzung in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Es wird von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach, indem die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken gesichert wird und für die neuen Eigentümer Genehmigungsfähigkeit hergestellt sowie ein Rückbau vermieden werden kann.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und dem Einfügen in die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Die Dimensionierung der Bebauung ermöglicht ein Einfügen in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Eine negative Beeinflussung durch die Planung ist demnach nicht zu erwarten. Durch die Planung auf einer innerörtlichen Fläche wird zudem ein Eingriff in die freie Landschaft und das bestehende Landschaftsbild vermieden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitestgehend bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche in innerörtlicher Lage.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen auf der Fläche sowie in der unmittelbaren Umgebung, bereits eine deutliche Vorbelastung auf. Aus diesem Grund verfügt das Plangebiet über keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weiterhin sind keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar.

Ferner sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben betroffen.

Infolgedessen werden umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können insgesamt ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten gemäß § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines

Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Es bedarf keiner Errichtung neuer Verkehrsanlagen.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Negative Auswirkungen (u. a. durch Parksuchverkehr) auf die Umgebung können somit ausgeschlossen werden.

Bauverbote bzw. -beschränkungen gemäß FStrG sind aufgrund der ausreichenden Entfernung des Plangebietes zur Bundesautobahn im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt und durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden. Die vorhandenen Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind für die bestehende Bebauung ausreichend.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes

Das Grundstück ist durch die bestehende Bebauung bereits weitestgehend anthropogen vorgeprägt. Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs insgesamt und der größtenteils bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Positive klimatische Auswirkungen haben zudem die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen sowie die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale statt einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen zudem ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden. Zudem dient die festgesetzte Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich dem Regenwasserabfluss.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar 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 Bebauungsplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Auflösung des Widerspruchs zwischen bestehender Bebauung und derzeit geltendem Recht (Bebauungsplan von 1970)
- Herstellung der Genehmigungsfähigkeit für die neuen Eigentümer; Abwendung eines eventuellen Rückbaus
- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung; Schaffung von Wohnangeboten auf einer innerörtlichen Fläche
- Die Bebauung fügt sich in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (Infrastruktur vorhanden)
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ein mögliches Argument gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes könnte sein, dass eine derartige Vorgehensweise zukünftig wiederholt werden könnte. Aufgrund der Komplexität der Umstände sowie der Vorlaufzeit (6 Jahre) ist dies jedoch sehr unwahrscheinlich. Hinzu kommt die Tatsache, dass nicht der damalige Bauträger Vorhabenträger ist, sondern die derzeitigen Eigentümer der nicht genehmigten Wohnungen (vgl. vorherige Ausführungen).

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

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Kirkel zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.