Bebauungsplan „Im Schäfereidell“, 2. Bauabschnitt

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Wadgassen, Ortsteil Wadgassen

ENTWURF

30.08.2019

KERN PLAN

Gesundheitszentrum „Im Schäfereidell“

IMPRESSUM

Im Auftrag der

Gemeinde Wadgassen
Wendelstraße 79
66787 Wadgassen

Stand: 30.08.2019

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung

Robert Marx, 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.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Das Projekt 10

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte 13

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Ortsteil Wadgassen der gleichnamigen Gemeinde soll ein Gesundheitszentrum mit therapeuthischen und gesundheitssportlichem Schwerpunkt entstehen und angegliederter Gastronomie. Hierzu ist die Überplanung einer ungenutzten Grünfläche mit Waldbestand vorgesehen, auf der das Planungsvorhaben realisiert werden soll.

Das Gesundheitszentrum soll den Anwohnern in und um Wadgassen die Möglichkeit eröffnen, weitere medizinische Versorgung zu erhalten. Hierzu sollen Therapie- und medizinische Bedarfsangebote bereitgehalten werden. Zudem ist der Vertrieb von medizinischen Hilfsmitteln vorgesehen, die sich am Patienten orientieren.

Die Fläche ist gänzlich im Eigentum der Gemeinde. Daher ist eine baldige Realisierung des Planvorhabens zu erwarten.

Zur Ordnung des Verkehrs werden die bereits bestehenden Parkflächen entlang der Straße „Im Schäfereidell" aufgegriffen und ausgebaut.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bierenfeld" aus dem Jahr 1972. Danach ist für diese Teilfläche reine Wohnnutzung festgesetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9250 m^2.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung eines Grundstücks 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 m^2 weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 9250 m^2 in Anspruch nimmt.

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13 a 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 aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadgassen stellt für das Gebiet einen Ballspielplatz und Kinderspielplatz dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

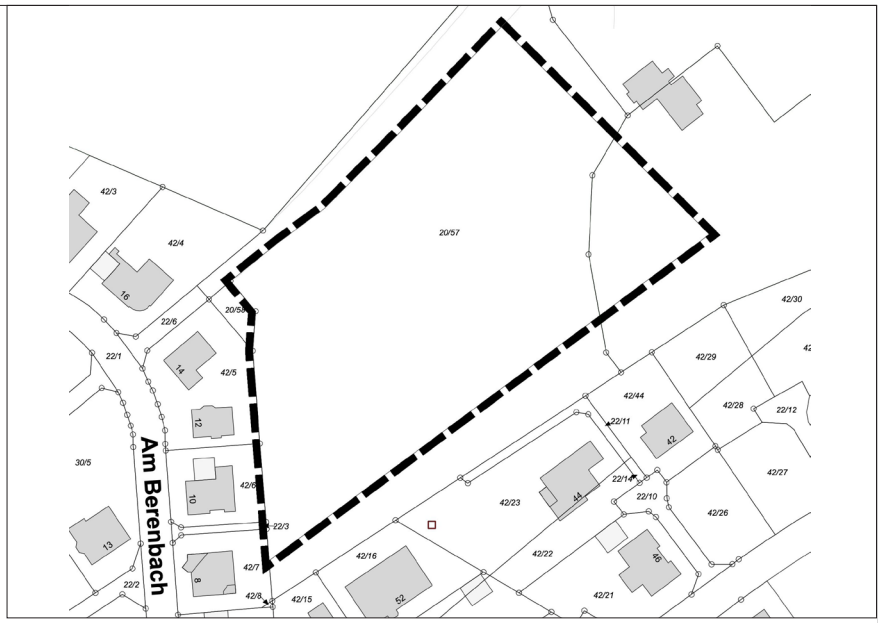
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich südlich unterhalb der Straße „Im Schäfereidell", im Süden des Siedlungskörpers des Ortsteils Wadgassen, in kurzer Entfernung zur Autobahn A 620.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Straße „Im Schäfereidell",
- im Osten durch einen Kinderspielplatz, den Sportplatz und dessen Vereinshaus,
- im Süden durch angrenzende Waldfläche, sowie ein Wohngebiet,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung an der Straße „Am Berenbach".



Verortung des Plangebiets

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit im südlichen Teil teilweise Waldfläche dar. Im nördlichen Teil befindet sich aufgeschüttetes Terrain mit einer von Nordosten nach Südwesten verlaufende Senkung. Direkt an der Straße „Im Schäfereidell" entlang sind bereits einige Stellplätze angeordnet. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung und den Sportplatz mit Vereinshaus sowie zugehörigen öffentlichen Stellplatzflächen geprägt. Im weiteren Umfeld befindet sich Wohnnutzung (faktisch und gem. dem Bebauungsplan „Bierenfeld").

Die zu überplanende Fläche, inklusive des Anteils an Waldfläche, ist im Eigentum der Gemeinde.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein von Nordosten nach Südosten gerichtetes Gefälle auf.Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Blick auf das Plangebiet aus Richtung der Straße „Im Schäfereidell"

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die direkt nördlich angrenzende Straße „Im Schäfereidell" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort aus erfolgt im weiteren Verlauf die Anbindung über die L168 an das überörtliche Verkehrsnetz und die Autobahn A 620.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vollständig bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Umgebungsbebauung grundsätzlich vorhanden und weisen ausreichende Kapazitäten auf.

Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Abwasseraufkommens zu rechnen, da der versiegelte Anteil des Plangebietes erhöht wird.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 nicht bebaut war; das Grundstück war bis zum heutigen Zeitpunkt noch nie bebaut.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung eher ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 30.07.2019).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden

Luftbild mit Geltungsbereich

Blick in das Plangebiet aus Richtung der Straße „Im Schäfereidell"

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

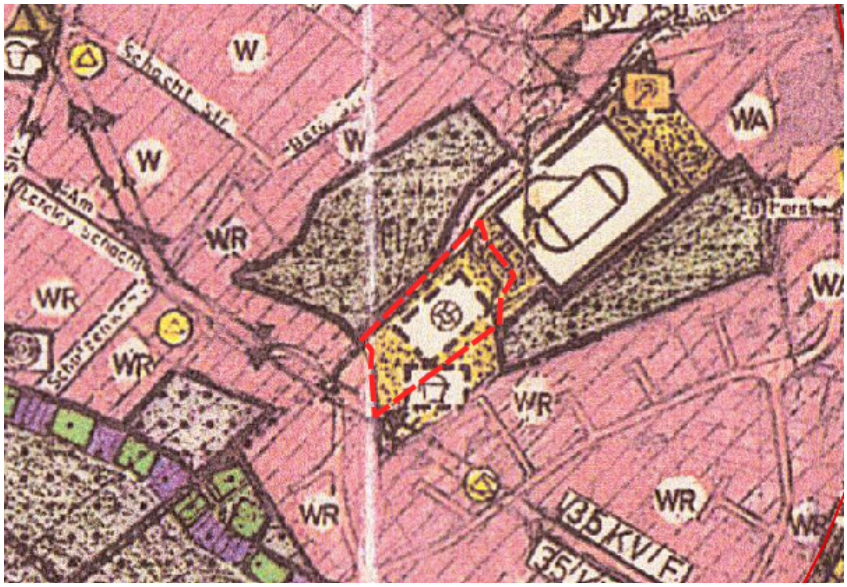
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	nicht vorhanden
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (24) (Z): Wald darf für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch genommen werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: Erfüllt • (Z 21) erfüllt: „Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich." • kleiner Teilbereich nachrichtlich übernommene Waldfläche • Großteil nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche; entspricht dem Vorhaben • Die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums dient in Hohem Maße dem Wohle der Allgemeinheit
Landschaftsprogramm	
Gebiete für Waldwirtschaft	Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets stellt Waldfläche dar, jedoch ohne bestimmte Entwicklungsziele
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	• nicht direkt betroffen; LSG verläuft in kurzer Entfernung südwestlich
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	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb oder im nahen Umfeld des Geltungsbereiches: • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland, Stand August 2019) innerhalb eines 1km-Radius • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; aus den frühen 80er Jahren stammen 2 Nachweise der Wechselkröte (J. GERSTNER) aus dem Bereich der ca. 450 m östlich verbeiführenden Gleisanlagen am alten Bahnhof Hostenbach • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld • keine registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen in den unbebauten Randbereichen von Schaffhausen; Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen

Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz von wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: • der ca. 9250 m² große Geltungsbereich befindet sich zwischen Sportplatz und Wohnbebauung der Straße „Am Berenbach" in der Tallage des Berenbaches • der Berenbach ist im Planungsbereich lediglich als Geländemulde angelegt ohne erkennbare Anzeichen auf eine (offenbar auch keine temporäre!) Wasserführung, wobei das Gelände allerdings aufgrund der extrem dichten Brombeer-Verbuschung nur begrenzt einsehbar ist; im weiteren Verlauf ist der Bach, abgesehen von einem ca. 130 m langen offenen (und nur episodisch bespannten?) Teilstück entlang des technischen Rathauses, komplett verrohrt • von Südosten reicht die untere Stufe eines terrassierten und mit einem Eichenmischwald bestockten Hanges in den Planungsraum; der Unterstand ist stark eutraphent und mit Brombeeren durchsetzt, markant ist das häufige Vorkommen der an dieser Stelle offenbar stark expansiven Lorbeerkirsche (Laurocerasus officinalis), die neben der Brombeere mittlerweile die Strauchschicht des Hangwaldes dominiert; am Hangfuß befinden sich einzelne sehr alte Birken mit beträchtlichen Stammstärken und z.T. ausladendem Wuchs, ein weniger mächtiges abgestorbenes Exemplar weist als mittelhohe Stubbe zahlreiche Höhlen und Hackspuren des Buntspechtes auf; hinzu kommen einzelne Vogelkirschen, Traubeneichen, Zitterpappeln und Schwarzerlen, z.T. mit umfassenden Stockausschlägen • der Zentralteil des Tales ist frei von älteren Gehölzen, jedoch flächendeckend mit dichten Brombeerhecken verbuscht, am Nordostrand schließt die Fläche zum Sportlerheim mit einem Brennessel-Dominanzbestand (offenbar Grünschnittlagerstelle) ab • am nordwestlichen Rand sind ein Teil der Zufahrt zum Sportplatz (Verlängerung der Straße „Schäfereidell"), die geschotterten Stellplätze und ein Teil des Kinderspielplatzes Bestandteil des Geltungsbereiches • gegenüber den PKW-Stellflächen ist der zentrale, halboffene Bereich durch einen Steilhang getrennt, der mit einem in den Talraum ausgedehnten Robinienbestand bestockt ist; entlang der Stellplätze an der Hangkante sind insgesamt 7 Sommerlinden gepflanzt • sowohl der Talraum als auch die Hangbereiche sind stark eutraphent und werden von Nitrophyten (v.a. Brennnessel und Brombeere) bestimmt • alle höheren Gehölzbestände weisen eine dichte Strauchschicht auf, bei der im Randbereich vor allem die Hasel einen hohen Anteil einnimmt • das Gelände ist lokal stark vermüllt Bestehende Vorbelastungen: • Lage in einem in den Siedlungsbereich von Wadgassen bis zum Sportplatzgelände vordringenden Gehölzgürtel zwischen Sportplatz und Wohnbebauung der Straße „Am Berenbach" • angrenzende Wohnbebauung mit geringer Verkehrsdichte • daher insgesamt vergleichsweise geringe Stördisposition • im Spiel- und Trainingsbetrieb auf Sportplatz jedoch punktuell starke Lärmentwicklung

Kriterium	Beschreibung
	Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im nahen Umfeld (< 1.000 m) planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf • innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Vielzahl an Brutmöglichkeiten für Gehölz- und Gebüschbrüter unter den Vögeln, z.T. auch für Höhlenbrüter (1 stehende abgestorbene Birke mit Buntspechthöhle und Hackspuren an einer weiteren Birke); am Fuß des südöstlichen Hangwaldes befinden sich einzelne Bäume mit höheren Stammstärken (ca. 5 Birken und eine alte Traubeneiche) • die teils grobrissige Borke dieser älteren Bäume sowie der einzelnen älteren Robinien an der gegenüberliegenden Talflanke können von Fledermäusen und (Halb-) Höhlenbrütern unter den Vögeln grundsätzlich als Quartier bzw. Nistplatz genutzt werden; die Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse wird jedoch dadurch eingeschränkt, dass ein freier Anflug der Stämme durch den Bewuchs i.d.R. nur sehr eingeschränkt möglich ist • größere Baumhöhlen als potenzielle wintertaugliche Quartiere sind offensichtlich nicht ausgebildet • der dichte, vor allem durch die Hasel und Brombeere dominierte Unterwuchs ist potenzieller Lebensraum der Haselmaus, ein Vorkommen am Standort ist prinzipiell nicht auszuschließen, auch wenn im Umfeld keine Nachweise der (i.d.R. nachtaktiven und daher nur selten zu beobachtenden) Art bekannt sind Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Avifauna: die Bäume und Hecken bieten geeignete Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter • die Spechthöhle an der abgestorbenen Birke wurde früher ganz offensichtlich vom Buntspecht genutzt, ist jedoch offenbar schon seit längerem unbesetzt; beim Buntspecht ist von einer hohe Nistplatztradition nicht auszugehen, so dass bei der auch im Siedlungsumfeld sehr häufigen Art der Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit demökologischer Relevanz) nicht ausgelöst wird • im Fall einer Gehölzrodung 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 (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar • es ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgrund der innerörtlichen Lage und der regelmäßig, insbesondere während des Trainings- und Sportbetriebes sehr starken Störwirkung darüber hinaus zur Brut in erster Linie von Arten genutzt wird, die geringe Fluchtdistanzen aufweisen; i.d.R. sind dies euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen

Kriterium	Beschreibung
	• damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt • insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen • daher sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht zu erwarten • Fledermäuse: die z.T. älteren Birken und Robinien bieten zwar grundsätzlich in ihrer tief gefurchten Borke Tagesquartiermöglichkeiten; grundsätzlich ist jedoch in dem sehr dichten Bestand ein freies Anfliegen der Stämme nur eingeschränkt möglich • Winterquartiertaugliche baumgebundene Strukturen konnten nicht nachgewiesen werden • in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann die Tötung von Individuen durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen daher auch für Fledermäuse hinreichend sicher ausgeschlossen werden • die dichten, unterwuchsreichen und lokal von der Hasel und/oder der Brombeere dominierten Gehölzstrukturen sind als geeignete Habitate der Haselmaus zu betrachten; mit der z.T. dichten Laubstreu und einzelne Erd- bzw. Stammbasishöhlen und Höhlenansätzen stehen zudem geeignete Überwinterungsstrukturen zur Verfügung, so dass das Repertoire der notwendigen Habitatrequisiten am Standort vollständig vorhanden ist • die erfolglose Suche nach Freinestern und Fraßspuren im Zuge einer Kurzbegehung kann nicht als hinreichender Beleg gelten, dass die Art am Standort nicht vorkommt, so dass hier Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG ergriffen werden müssen • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (u.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate", fehlende Wirtspflanzen der prüfrelevanten Schmetterlingsarten) ausgeschlossen werden Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • § 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat. Natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitate der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten. Ob die Auswirkungen erheblich sind, bemisst sich auch an dem Ausgangszustand der Arten und Lebensräume und daran, ob die Schädigungen nur vorübergehend und damit reversibel sind.

Kriterium	Beschreibung
	• In Bezug auf die europäischen Vogelarten wurde die Frage der weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der Arten bereits positiv beantwortet. 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 eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz für die europäischen Vogelarten und deren Habitate nicht zu erwarten • gleiches darf für die Fledermausfauna am Standort gelten • die Gefahr eines Umweltschadens in Bezug auf die Ruhestätten der potenziell vorkommenden Haselmaus kann nicht abschließend beurteilt werden und erfordert eine weitere Prüfung der Präsenz am Standort • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen: • um ein Vorkommen der Haselmaus sicher auszuschließen, sind weitere Untersuchungen (Ausbringen und Kontrolle von nest tubes) notwendig; für den Fall eines Nachweises ist die Rodung zum Schutz winterschlafender Tiere in zwei Phasen durchzuführen: oberirdische Entfernung des Aufwuchses und Stammfällung innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere, dann Entfernung der Wurzelstöcke in der folgenden Aktivitätsphase; der fehlende Aufwuchs soll die Tiere im Frühjahr dazu veranlassen, in benachbarte Bereiche des Gehölzsaumes abzuwandern; geeignete unterwuchsreiche Waldstrukturen sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden • Vermeidungsmaßnahmen können auch vorsorglich und ohne vorgeschaltetes Untersuchungsprogramm durchgeführt werden Sonstige Planungsvorgaben: • ein Teil des Hangwaldes ist im Gesamtwaldbestand der Landesforstbehörde (Quelle: GeoPortal) als Wald (Privatwald) geführt; es bleibt daher im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu klären, ob hier eine Genehmigung zur Waldumwandlung n. § 8 Abs. 1 erforderlich ist und insofern eine Ausgleichsverpflichtung n. § 8 Abs. 3 LWaldG besteht

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Bebauungsplan	Das Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bierenfeld“ aus dem Jahr 1972. Danach wurde für einen Teilbereich des Geltungsbereichs reine Wohnnutzung festgesetzt. Dies wurde jedoch bis heute nicht realisiert.
Flächennutzungsplan	Darstellung: Ballspielplatz und Kinderspielplatz (Quelle: Gemeinde Wadgassen) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen 

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Im Gemeindeteil Wadgassen ist die Innen- und Weiterentwicklung des Orts angestrebt. Das hierfür geplante Gesundheitszentrum soll diese Zielsetzung hinreichend erfüllen.

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Planvorhabens am gewählten Standort:

- das Planvorhaben verfolgt das Ziel der Innenentwicklung,
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine sinnvolle Lückenschließung vollzogen,
- die Größenordnung der Fläche entspricht dem Planvorhaben,
- das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde; es gibt bereits konkretes Interesse an entsprechender Bebauung (somit ist von einerzügigen Realisierung der Planung auszugehen),
- die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Umgebungsbebauung gegeben,
- Verkehrsanbindungen sind über die Straße „Im Schäfereidell" hinreichend vorhanden,
- die Entwässerung ist mittels verträglicher und unaufwendiger Maßnahmen möglich,
- alle Stellplätze können komplett auf dem Grundstück organisiert werden; Parksuchverkehr wird somit nicht generiert,
- die Umgebungsnutzung begünstigt das Planvorhaben

Die Konzeption

Gegenstand des Planvorhabens ist die Realisierung eines Gesundheitszentrums mit entsprechendem medizinischem Versorgungs- und Betreuungsangebot. Hierbei soll eine Art Bindeglied zwischen Krankenhäusern, Pflegeheimen bzw. ambulanten Pflegediensten, Hausärzten und den Patienten gebildet werden. Ziel ist ebenso die am Patienten orientierte witschaftliche Versorgung mit medizinschen Hilfsmitteln, deren Verwendung durch Fachpersonal im Zuge von Beratung und Betreuung angeleitet wird.

Patienten sollen hier individuell und gesundheitsorientiert betreut und therapiert werden; sei es bei der Physiotherapie oder im orthopädischen Rehabilitätionsbereich.

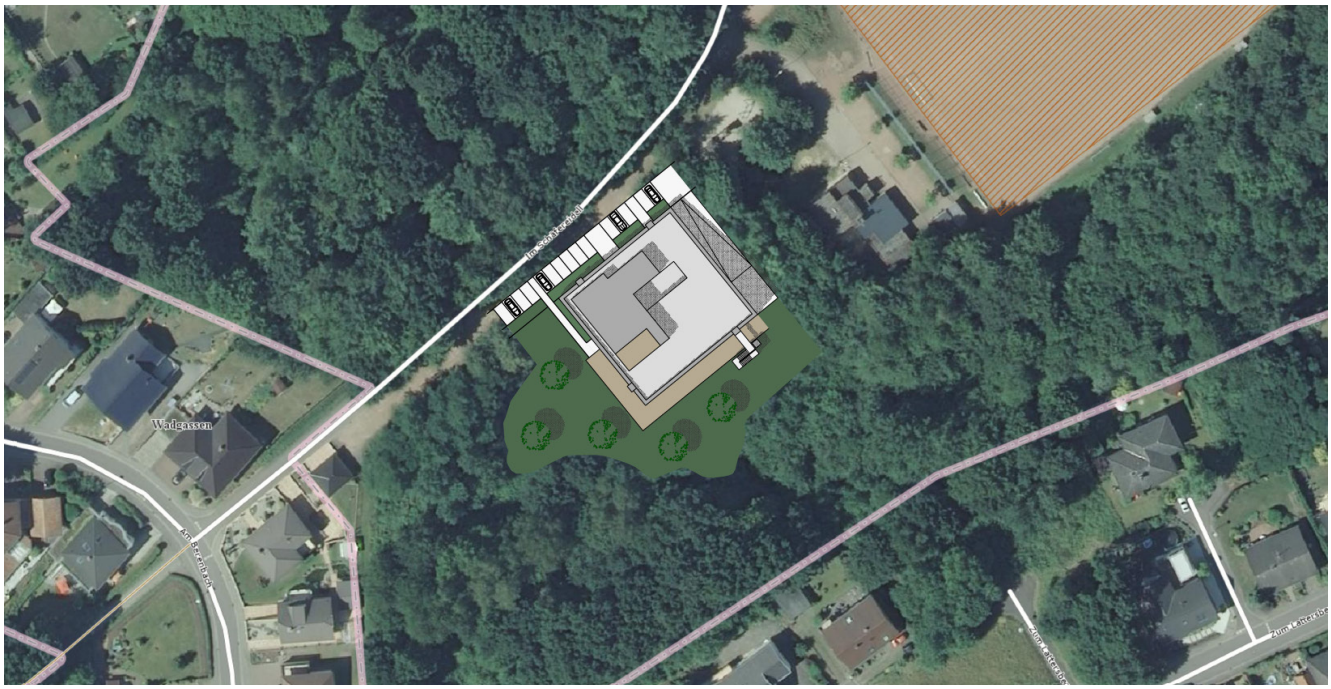
Zudem soll eine medizinisch abgestimmte gastronomische Versorgung des Patienten angeboten werden, die die jeweilige gesundheitliche Situation des Patienten berücksichtigt.

Das Hauptgebäude soll südlich unterhalb des Sportplatzes errichtet werden.

Erschlossen wird das Gebiet über die Straße „Im Schäfereidell". Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Grundstück untergebracht.

Das Konzept des Gesundheitszentrums könnte folgende Angebote liefern:

- therapeuthische Betreuung
- gesundheitssportlich orientiertes Angebot mit entsprechendem Fachpersonal
- orthopädischer Rehabilitationsbereich
- Frei wählbare Dienstleister
- attraktive Freizeitangebote mit sportlichem Hintergrund
- Speise- und Versorgungsmöglichkeiten
- Nutzung von Garten- und Freifläche



Beispiel möglicher Nutzung nach den planerischen Festsetzungen; ohne Maßstab; Quelle: Marek Bartkowiak, freier Architekt

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Das Planungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet Gesundheitszentrum festgesetzt. Ein sonstiges Sondergebiet ist ein Baugebiet, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVOdie Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen, hier: Gesundheitszentrum.

Sonstiges Sondergebiet (Gesundheitszentrum)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet Gesundheitszentrum festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der geplanten Nutzungen. Hierbei stehen Einrichtungen mit gesundheitlichem und medizinischem Schwerpunkt im Fokus und alle dazugehörigen Verwaltungs- und Nebenanlagen. Die besondere Funktion und Bedeutung einer solchen Einrichtung rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Mit der genauen Definition des Nutzungskataloges sollen bestimmte unerwünschte Nutzungen des Grundstückes ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Maß der baulichen Nutzung

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

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). Bei der Ermittlung der GRZ ist die Grünfläche mitzurechnen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht § 17 BauNVO die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten und gewährleistet damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass nur untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilsmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad des Grundstücks reduziert.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks führen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

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

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Planzeichnung; Quelle: Kernplan GmbH

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert aus der städtebaulichen Konzeption und ermöglicht die Errichtung eines für die geplante Nutzung typischen und notwendigen Gebäudetypes.

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 Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der Dimensionierung der für die geplante Nutzung typischen und notwendigen Gebäudetypen.

Die Abmessung des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurde so gewählt, dass für die spätere Realisierung Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht sowie ein entsprechender Grenzabstand eingehalten wird.

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 Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO.

Die Festsetzung zu Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und dem Ausgleich des wegfallenden Stellplatzbestands an der Straße „Am Schäfereidell". Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden, da die benötigten Kapazitäten in diesem Bereich erfüllt werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gesundheitszentrums mit therapeutischem und sportlichem Schwerpunkt, ist nur von einem geringen Anstieg des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs auszugehen, so dass der definierte Stellplatzbedarf aus stadtplanerischer Sicht ausreichend ist.

Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Waldfläche von ca. 3000m^2 umgewandelt, welche zum Gesamtwald Saarland gehört (GeoPortal des Saarlandes, Abgerufen am 30.07.2019). Für diese Umwandlung der Waldfläche wird i.S.d. Landesentwicklungsplans ein Ausgleich durch Neubegründung von Waldflächen oder geeignete, mit der Forstbehörde und den Naturschutzbehörden abzustimmende Ersatzmaßnahmen geschaffen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes und der umliegenden Wald- und Grünflächen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Zur Eingrünung ist je 300 m2 nicht überbauter bzw. überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Da weitere Waldfläche in Gemeindebesitz südlich des Plangebiets angrenzt, und somit alternativ unvorteilhafte Abstandsanforderungen entstehen, ist hier eine Haftungsfreistellung umsetzbar, um diese Abstände zu vermeiden.

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets. Der Mischwasserkanal ist aufgrund der Umgebungsbebauung grundsätzlich vorhanden und weist ausreichende Kapazitäten auf.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 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, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassaden- und Dachgestaltung sollen Auswüchse (z.B. grelle Farbtöne) verhindern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung 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 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 den Bebauungsplan 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 das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen die Umgebung und die direkte Nachbarschaft nicht negativ beeinflusst.

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 führen können.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Gem. der naturschutzrechtlichen Beurteilung werden keine sonstigen Belange betroffen.

Um ein Vorkommen der Haselmaus sicher auszuschließen, sind weitere Untersuchungen (Ausbringen und Kontrolle von nest tubes) notwendig; für den Fall eines Nachweises ist die Rodung zum Schutz winterschlafender Tiere in zwei Phasen durchzuführen: oberirdische Entfernung des Aufwuchses und Stammfällung innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere, dann Entfernung der Wurzelstöcke in der folgenden Aktivitätsphase; der fehlende Aufwuchs soll die Tiere im Frühjahr dazu veranlassen, in benachbarte Bereiche des Gehölzsaumes abzuwandern; geeignete unterwuchsreiche Waldstrukturen sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Vermeidungsmaßnahmen können auch vorsorglich und ohne vorgeschaltetes Untersuchungsprogramm durchgeführt werden

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

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. Darüber hinaus ist die Umgebung bereits durch Wohnbebauung geprägt.

Das vorgesehene Gesundheitszentrum weist maximal III Vollgeschosse auf, ist in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügt sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Der Abstand zur südlichen Wohnbebauung ist größer; zudem lässt der dortige Waldbereich einen Sichtschutz entstehen, der das sonstige Sondergebiet weiter abschirmt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um die Überplanung einer Grünfläche mit Baum- und Waldbestand in innerörtlicher Lage.

Mit der Planung erfolgt die teilweise Umwandlung von Waldfläche. Diese wird an anderer Stelle ausgeglichen, was den gesetzlichen Anforderungen entspricht und somit den Belangen des Umweltschutzes in diesem Aspekt Recnung trägt.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Teiländerung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens komen. Da es sich bei der geplanten Nutzung um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf den Anwohnerverkehr, Besucherverkehr sowie den Mitarbeiterverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Straße „Im Schäfereidell" durch den ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

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

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

In Anbetracht des sich im Plangebiet befindlichen Granbens, ist hier mit jeglicher Bebauung (auch Gartenhäuser, Lauben etc.) ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen aber aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Privatpersonen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (ausreichende Abstandsflächen, vgl. vorangegangene Ausführungen).

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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Vitalisierung einer unterausgelasteten Fläche im Rahmen der Nachverdichtung; bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Beeinträchtigung privater Belange
- Entwicklung einer zeitgemäßen Gesundheitsversorgung
- Schaffung von Arbeitsplätzen

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Der Aufstellung des Bebauungsplans spricht entgegen, dass im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ca. 3000 m² Waldfläche in Anspruch genommen werden, die jedoch an anderer Stelle durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollstädig kompensiert werden.

Fazit

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