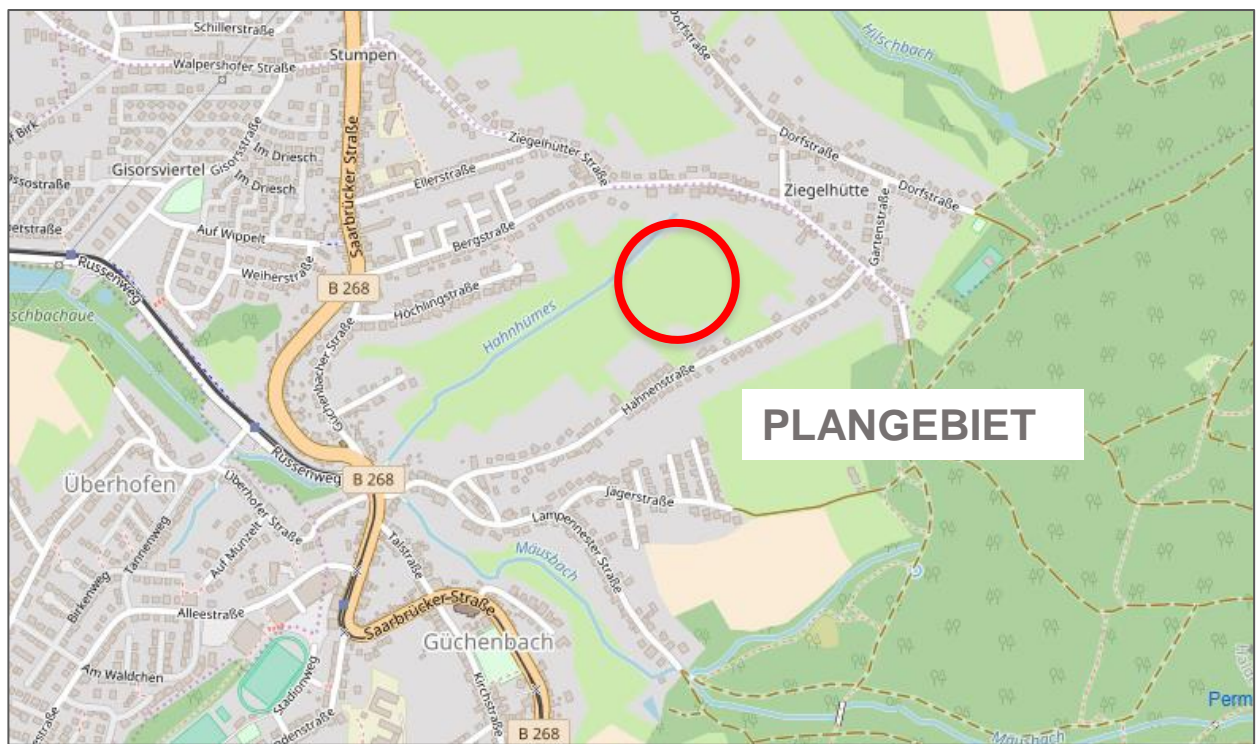


Bebauungsplan „Wohngebiet Auf dem Hahn“



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

Stand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung

Bearbeitung für die
Gemeinde Riegelsberg
Völklingen, im Dezember 2019

1 VORBEMERKUNGEN

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich, wenn vor dem Hintergrund der kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein planerisches Vorgehen geboten scheint, da andernfalls eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefährdet ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen.

In der Gemeinde Riegelsberg herrscht ein großes Nachfragepotential im Bereich von Neubauwohnungen sowie Eigentumswohnungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu beachten.

Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete und somit die Förderung des Eigenheims verbessert die Wohnsituation mehrerer Haushalte, da durch sogenannte „Umzugsketten“ und „Sickereffekte“ vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Beitrag dazu geleistet, dass der Wohnungsbau gefördert und damit die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage verringert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen innerhalb des baulichen Zusammenhangs, mit Außenbereichsqualität („Außenbereichsflächen im Innenbereich“), an welche von drei Seiten Wohnbebauung angrenzt. Solche Flächen sind viel eher für Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet, als in den Außenbereich hineinragende Flächen. Der Flächenbedarf wird somit durch die Nutzung innerörtlicher Flächen gedeckt und eine Ausdehnung in den Außenbereich vermieden. Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden. Auch unter den Gesichtspunkten zur Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bietet der Standort des Plangebietes gute Voraussetzungen.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es demnach, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Wohngebietes zu schaffen.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Riegelsberg hat am 16.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken geändert.

Im Vorfeld des eigentlichen Verfahrens erfolgten bereits Abstimmungen mit zuständigen Fachbehörden.

Um möglichst früh im Verfahren für die weitere Planung wichtige Informationen zu erhalten, soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) durchgeführt werden. Anschließend soll zeitnah die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 durchgeführt werden.

Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine Kurzbegründung, die dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zugrunde gelegt wird. Im Zuge der weiteren Planung erhalten die einzelnen Bauleitpläne jeweils gesonderte Begründungen gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 8 BauGB, die Aufschluss über die Ziele und Inhalte der Planungen, wesentliche sich unterscheidende Lösungen und die derzeit absehbaren Auswirkungen der Planung liefern. Ebenso werden die Planzeichnungen im weiteren Verfahren (Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Die Inhalte richten sich nach den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und des Umweltberichtes beauftragt.

*Rechtliche
Grundlagen*

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

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP

Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ wird die Gemeinde Riegelsberg der Kernzone des Verdichtungsraumes zugeordnet. Riegelsberg liegt auf der Siedlungsachse zweiter Ordnung (Saarbrücken – Riegelsberg – Heusweiler-Lebach). Die Gemeinde Riegelsberg wird als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß landesplanerischem Ziel (10) ist die Siedlungsentwicklung zur Sicherung und Förderung des großräumigen Leistungsaustausches innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg auf die zentralen Orte und Siedlungsbereiche entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen zu konzentrieren.

Insbesondere dem Ortsteil Riegelsberg wird ein jährlicher Wohnungsbedarf von 2,5 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner zugeschrieben. Des Weiteren ist die Siedlungsdichte von 25 Wohnungen/ ha einzuhalten.

Die Angaben zu den vorhandenen Baulücken sowie die Berechnungen zu den Wohneinheiten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde noch Bedarf an zusätzlichem Bauland hat. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dazu bei, die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt Siedlung zu erfüllen.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich im südöstlichen Randbereich, entlang der Hahnenstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

*Rechtskräftige
Bebauungspläne*

Entlang der Hahnenstraße besteht der Bebauungsplan „Hahnenstraße“. Dieser setzt beidseitig der Hahnenstraße ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans muss dieser in Teilen geändert werden. So erfordert der Bebauungsplan eine Änderung des Bebauungsplans „Hahnenstraße“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, welche für die Zufahrten und somit für die öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden.

3 LAGE IM RAUM

Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Riegelsberg, im Gemeindebezirk Riegelsberg ca. 11 km nördlich des Zentrums der Landeshauptstadt Saarbrücken. Innerhalb der Gemeinde Riegelsberg befindet sich das Plangebiet zwischen der Ziegelhütter Str./ Bergstraße sowie der Hahnenstraße. Von letzterer wird es im Süden begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

*Vorhandene und umgebende
Nutzung*

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Mähwiese genutzt. Im Südosten grenzt es direkt an den bestehenden Siedlungskörper an. Südwestlich des Plangebietes befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen. Nordwestlich und nordöstlich ist das Plangebiet ebenfalls von Grünflächen umgeben, die in Teilen als Obstbaumwiese, Mähwiese oder zur Kleintierhaltung genutzt werden. Weiter nördlich dieser Grünflächen grenzt die Bebauung entlang der Ziegelhütter Straße an.

Erreichbarkeit

Das Plangebiet selbst ist äußerlich im Südosten bereits über die Hahnenstraße erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum mit den entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen.

Im Vorfeld wurden bereits Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets durchgeführt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wird die verkehrliche Situation betrachtet und bewertet.

4 BESTANDSSITUATION

Topographie

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen zwei Talmulden in einer in südwestlicher Richtung abfallenden Hangfläche.

Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Prims-Blies-Hügelland“.

*Geologie, Boden,
Hydrologie*

Das Plangebiet ist geologisch dem „Oberkarbon“ zuzuordnen. Das Grundwasserleitvermögen wird als „vernachlässigbar“ eingestuft.

Die Böden des Plangebietes werden dem Bodenareal des Paläozoikums zugeordnet. Die Böden im Taleinschnitt dem Bodenareal der Niederungen, Täler, Auen und Moore.

Das Erdbaulaboratorium Saar, Beratende Ingenieure Heimer und Bastgen GmbH, wurde im Rahmen einer ersten Untersuchungsphase mit einer Baugrunderkundung an 5 Stellen sowie der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Diese gibt allgemeine Hinweise für die Erschließungsplanung und allgemeine Gründungshinweise für die Bebaubarkeit.

Klima

Gemäß der klimatologischen Studie für den Regionalverband Saarbrücken liegt das Plangebiet innerhalb eines Freilandklimatops mit einer aktiven Klimaausgleichsfunktion für den Siedlungsraum. Im Speziellen handelt es sich hierbei um Wiesenflächen, die tagsüber hohe bis mittlere Temperaturen aufweisen und sich nachts stark abkühlen. Die entstandene Kaltluft kann somit in den Siedlungsbereich abfließen, wodurch ein Frischluftaustausch zwischen Freiland und Siedlung stattfinden kann. Die gesamte Fläche trägt zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG oder sonstigen Schutzgebiete erfasst. Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden im Plangebiet keine entsprechenden Flächen erfasst. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Der am nordwestlichen Gebietsrand verlaufende Hahnhümes ist in seinem weiteren Verlauf, außerhalb des Geltungsbereichs, als geschütztes Biotop

gekennzeichnet. Innerhalb des Flurstückes 373/36 finden sich ebenfalls Vegetationsstrukturen, die von ihrer Ausprägung her einer seggen- und binsenreichen Nasswiese entsprechen. Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung wurden die betreffenden Flächen erfasst und auf ihren Zustand hin geprüft. Die Uferbereiche der Hahnhümes können aufgrund dieser Kartierung teilweise als §30 Biotop angesprochen werden.

Flächen einer gem. §30 BNatSchG geschützten binsen- und seggenreichen Nasswiese befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen werden jedoch nicht baulich genutzt, sondern dienen lediglich als Einleitstellen des Überlaufs aus dem Regenrückhaltebecken. Eine regelmäßige, gesteuerte Einleitung von Wasser würde das Biotop in keiner Weise beeinträchtigen. Die Standortverhältnisse würden sich weiter ins nasse Spektrum verschieben, was für die Arten dieses geschützten Biotoptyps durchaus förderlich wäre. Gleichzeitig würde dies die Entwicklung eines naturnahen Ufersaums fördern, was wiederum im Einklang mit den Zielen des LaPro steht.

<i>ABSP</i>	Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ weisen dem Plangebiet das prioritäre Entwicklungsziel „Grünland“ zu. Der Schutzvorschlag des ABSPs sieht eine Entwicklungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen vor.
<i>LAPRO</i>	Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Weiterhin ist die Fläche mit dem Hinweis zur Berücksichtigung bzw. Offenhaltung von Kaltluftentstehungsgebieten mit Siedlungsbezug versehen. Die nordwestlich des Geltungsbereichs verlaufende Hahnhümes ist als Entwicklungsstrecke ausgewiesen. (Förderung der Eigenentwicklung des Fließgewässers)
<i>Landschaftsplan</i>	Der Landschaftsplan des Regionalverbandes stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen (Offenlandnutzung) dar. Der Gewässerzustand der Hahnhümes nordwestlich des Geltungsbereichs ist als pflegebedürftig ausgewiesen.
<i>Natura2000</i>	Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) oder sonstige INSPIRE-Schutzgebietstypen (z.B. SPA) betroffen.
<i>saP</i>	Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird dem Anhang des Umweltberichts zu entnehmen sein. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine vertiefenden faunistischen und floristischen Kartierungen erforderlich.
<i>Umweltbericht</i>	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird einen gesonderten Teil der Begründung bilden.
<i>Altlasten</i>	Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
<i>Denkmalschutz</i>	Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß SDschG hingewiesen.
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Die Planungskonzeption basiert auf dem Ziel, diversifizierten Wohnraum für unterschiedlichste Nutzergruppen bereit zu stellen. Vor diesem Hintergrund sieht das Nutzungskonzept Wohnbauflächen vor. Beabsichtigt ist dabei überwiegend eine lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung, die auf Grund ihrer ruhigen und attraktiven Hanglage den Anforderungen an heutige Wohngebiete entspricht. Im Kern des Wohnbaugebietes ist der Bau von Mehrfamilienhäusern angedacht. Dabei sollen im Geltungsbereich Grundstücksgrößen zwischen 300 und 900 m² entstehen. Weiterhin wurde auf eine verträgliche Höhenentwicklung geachtet, die sich am natürlichen Geländeverlauf orientiert.

Erschließungs- konzept

Die zukünftige innere Erschließung des Wohnbaugebietes soll durch zwei Anschlusspunkte im Bereich der Hahnenstraße erfolgen. Die beiden Zufahrtsstraßen werden in ihrem weiteren Verlauf über Verbindungsstraßen zu einem Ringssystem zusammengeführt. Weiterhin soll der Erschließungsring durch eine parallel verlaufende Stichstraße ergänzt werden, die in einer Wendeanlage mündet. Grundsätzlich orientiert sich das Erschließungskonzept an der vorherrschenden Topographie und verläuft weitestgehend höhenlinienparallel.

Die Ringstraße sowie die parallel davon verlaufende Stichstraße sind über einen separaten Fußweg miteinander verbunden.

Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Das zu Grunde liegende Bebauungs- und Gestaltungskonzept setzt auf einen verdichteten Kern sowie aufgelockerte Randbereiche. Hierfür sind im inneren des Erschließungsringes verdichtete Wohnbauformen in Form von Mehrfamilienhäusern oder Stadtvillen vorgesehen. Für die äußeren Randbereiche ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht.

Im weiteren Verfahren werden ggf. weitere Festsetzungen aufgenommen bzw. werden die getroffenen Festsetzungen weiterführend begründet.

Art der baulichen Nutzung

Um dem Planungsziel entsprechend diversifizierten Wohnraum zu schaffen, werden für den Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Die Wahl eines reinen Wohngebietes ist auf die fast ausschließlich angedachte Wohnnutzung zurückzuführen. Die umliegenden Baugebiete sind ebenfalls mit Ausnahme des Bebauungsplans entlang der Hahnenstraße als reine Wohngebiete normiert. Der besondere Schutzstatus eines reinen Wohngebietes wird im vorliegenden Fall gewahrt, da keine Immissionsbelastungen durch angrenzende Verkehrswege oder aber Gewerbebetriebe auf das geplante reine Wohngebiet einwirken.

Entsprechend des Planungsziels, im dichter bebauten Innenbereich auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen, wurde für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der rechtskräftige Bebauungsplan für die Bebauung entlang der Hahnenstraße setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung wird übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Dabei wird für die Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der umliegenden Bestandsbebauung entspricht und eine lockere Bebauung der äußeren

Randbereiche erlaubt sowie der in der BauNVO genannten Obergrenzen entspricht.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen hingewirkt. Zusätzlich werden in einzelnen Wohngebieten Staffelgeschosse ermöglicht, welche dazu beitragen sollen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ohne dabei zusätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu haben.

Bauweise

Für die Wohngebiete werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt, was eine dem Umfeld entsprechende Entwicklung garantiert und zugleich eine flexible Bebauung mit unterschiedlichsten Hausformen ermöglicht.

Überbaubare

Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zum einen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Dichte ermöglicht, zum anderen aber auch den späteren Grundstückseigentümern genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen.

Stellplätze

Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports in den Baugebieten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet. Mittels dieser Festsetzung wird den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen eingeräumt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Hahnenstraße. Die innere Erschließung wird mittels einer Ringschließung sowie Stichstraßen gewährleistet. Für den Nachweis einer gesicherten Erschließung werden die Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt. Der Fußweg garantiert eine fußläufige Durchquerbarkeit des Wohngebietes

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem, über parallel verlaufende Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und über die Regenwasserkanäle dem am westlichen Gebietsrand (Geländetiefpunkt) vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Letzteres wird mit einem Notüberlaufschacht ausgebildet, womit das Regenwasser in den nördlich des Gebietes verlaufenden Graben eingeleitet werden kann. Weiterhin wird ein Teil des Niederschlagswassers mittels Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und anschließend gedrosselt an die Regenwasserkanäle weitergeleitet.

Zur Sicherung der Flächen für das Regenrückhaltebecken wird eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Auf Grund der vorherrschenden Höhenlage kann vom Geländetiefpunkt des Plangebietes nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwassersammler in der

Hahnenstraße entwässert werden. Vor diesem Hintergrund ist die Entsorgung des Schmutzwassers mittels einer Pumpstation durch Einleitung in den Bestandssammler der Hahnenstraße zu organisieren. Die hierfür notwendigen Anlagen sind innerhalb der Ver-/Entsorgungsfläche zulässig.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wird die Ver- und Entsorgungssituation entsprechend fachlich bewertet und weitergehende Festsetzungen getroffen.

Zum Schutze der Unterlieger der Hahnhümes und als weiterer Sicherheitspuffer bei einem unerwarteten Starkregen-Ereignis schreibt der Bebauungsplan die Herstellung von Regenwasserzisternen mit Drosselabfluss bzw. –einleitung auf den privaten Grundstücken vor, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird.

Geltungsbereich

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs orientiert sich an der planerischen Konzeption und somit an den zukünftigen Grenzen des neuen Wohngebietes. Demnach wurden die Flurstücke zwischen der Hahnenstraße im Osten und der natürlichen Grenze, dem Hahnhümes in den Geltungsbereich miteinbezogen. Am westlichen Rand in Richtung Hahnhümes, wurde, vor dem Hintergrund einer gesicherten Regenwasserentwässerung, eine Teilfläche in den Geltungsbereich miteinbezogen auf welcher entsprechende Maßnahmen-Festsetzungen getroffen werden.

*Grünordnerische
Festsetzungen*

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit der im folgenden geschilderten Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen. Hierbei handelt es sich zusätzlich um klimarelevante Festsetzungen, wie im Folgenden ausgeführt wird.

Grünfläche

Die Festsetzung erfolgt zur Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber der freien Landschaft. Weiterhin können auf den besagten Flächen grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden und der Überlauf des Regenrückhaltebeckens in die Hahnhümes eingeleitet werden. Weiterhin werden private Grünflächen, welche gärtnerisch genutzt werden können, festgesetzt. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Gebietes sind Fußwege innerhalb der Grünflächen zulässig.

*Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern*

Auf der festgesetzten Fläche ist zur Begrenzung des Übergangs zur freien Landschaft eine Heckenpflanzung aus schnittverträglichen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Feldahorn, Eiche oder Hainbuche) herzustellen. Zu Gestaltung des Straßenraumes werden entlang der internen Haupterschließungsstraßen Hochstämme gepflanzt. Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken Hochstämme zu pflanzen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Auf Nebengebäuden oder Gebäuden mit Flachdächern ist grundsätzlich eine Dachbegrünung vorzusehen. Auf Dachbegrünung kann dabei nur dort und in dem Umfang verzichtet werden, wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen vorgesehen und dauerhaft betrieben werden oder Dachfenster vorgesehen sind.

Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze-/Trockenheitsperioden gewährleistet.

*Erhalt von Bäumen
und Sträuchern*

Zum Schutz des bestehenden Baumbestandes wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.

Maßnahmenflächen

Die ökologisch hochwertigen Flächen im Nordwesten des Geltungsbereiches werden als Maßnahmenflächen festgesetzt. Die vorhandenen Strukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist der Überlauf aus dem Becken in die angrenzenden Nasswiesen bzw. den Graben/ Vorfluter vorgesehen. Im Umweltbericht wird dies näher ausgeführt werden.

Das Regenrückhaltebecken soll begrünt werden bzw. ist vorgesehen einen Dauerstaubereich herzustellen.

Das ökologische Defizit wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Die Maßnahmen werden im Zuge der Erstellung des Entwurfs festgesetzt.

*Eingriffs-/Ausgleichs-
bilanzierung*

Auf Grundlage einer Strukturkartierung wurden vorläufige Biotoptypen abgeleitet. Anhand dieser Daten wurde eine vorläufige Bilanzierung durchgeführt, die von einem durchschnittlichen Zustandsteilwert für sämtliche Flächen ausgeht. Das Ergebnis wird dem Umweltbericht zu entnehmen sein, der im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt wird. Eine ausführliche Bilanzierung nach dem Eingriffsleitfaden kann erst nach Abschluss der naturschutzfachlichen Untersuchungen durchgeführt werden. Verschiedene Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs befinden sich derzeit in Prüfung. Im Zuge der weiteren Planungen werden die Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe ergänzt.

Hinweis

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Derzeit wird geprüft, ob unabhängig vom Bebauungsplan einige Inhalte im Zuge der Planrealisierung mittels städtebaulichem Vertrag geregelt werden. Etwaige Themen sind der Anteil an sozialgerechtem Wohnraum, Niedrigenergiestandards, die Unterbringung eines Spielplatzes im Geltungsbereich und eine Fußwegeverbindung in Richtung Ziegelhütter Straße.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da in der Gemeinde Riegelsberg die vorhandenen Innenbereichspotentiale in Form von Brach- und Konversionsflächen sowie Baulücken erschöpft oder aber nicht generierbar sind, sodass diese dem Markt nicht zur Verfügung stehen, erübrigen sich wesentliche Standortalternativen. Weiterhin existieren auch keine weiteren Reserveflächen im Flächennutzungsplan in dieser Größenordnung.

Gemäß dem landesplanerischen Ziel sind ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb des Siedlungsbestandes zu vermeiden. Durch die Wohnbauentwicklung auf einer Innenbereichsfläche

wird genau diesem landesplanerischen Ziel entsprochen und der Siedlungskörper in seinem Bestand nachverdichtet.

Weiterhin eignet sich der Standort auch vor dem Hintergrund der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die vorherrschende Topographie schafft die idealen Rahmenbedingungen zur passiven und aktiven Solarnutzung. Die ökologische Wertigkeit des Standortes ist nicht als besonders hochwertig einzustufen.

In Bezug auf die Konzeptalternativen wurden insbesondere unterschiedliche Erschließungssysteme durchgespielt. Letztlich wurde sich für ein höhenlinienparalleles Ringsystem mit sich anschließenden Stichstraßen entschlossen, was eine effiziente und flexible Bebauung des Gebietes sowie einen reibungslosen Verkehrsfluss auch im Falle eines Störfalls gewährleistet. Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Ein Verzicht auf die Planung würde grundsätzlich bedeuten, dass die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nach wie vor den Rahmen für die künftige Entwicklung vorgeben würden. Dies würde bedeuten, dass die Fläche weiterhin als Mähwiese genutzt werden würde. Der Umweltzustand bliebe unverändert. Der hohen Wohnbauflächenachfrage könnte nicht nachgekommen werden. Der Druck auf den Wohnungsmarkt würde weiter zunehmen.

7 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Im Umgang mit dem sich immer deutlicher abzeichnenden Klimawandel wird von sämtlichen gesellschaftlichen Akteuren eine doppelgleisige Strategie gefordert. So werden neben Klimaschutzmaßnahmen auch Strategien zur Anpassung notwendig. In diesem Kontext kommt den Kommunen eine bedeutende Rolle zu, da auf Grund der räumlichen Konzentration unterschiedlicher Nutzungen, hier die meisten klimarelevanten Emissionen erzeugt werden. Seit der Klimaschutznovelle 2011 wurde dem Themenfeld auch im Rahmen der Bauleitplanung größere Bedeutung beigemessen. Seit dem wird nun gefordert, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung explizit zu fördern. Durch diese Formulierung ist der Klimaschutz nun ein gleichrangiges Ziel der Bauleitplanung und kann als Planungsleitsatz verstanden werden.

Dabei steht der Begriff Klimaschutz stellvertretend für sämtliche Maßnahmen, die einer anthropogen bedingten globalen Erderwärmung entgegenwirken und mögliche Folgewirkungen abmildern sollen. Hauptansatzpunkt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen, welche durch Verkehr, Industrie und die allgemeine Siedlungstätigkeit emittiert werden. Diesbezügliche Maßnahmen zielen überwiegend auf eine Energieeinsparung, Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien ab. Zu den relevantesten Bereichen zählen hierbei eine nachhaltige Energieversorgung, die Einsparung von Energie durch entsprechende Bauweisen (Niedrigenergiehäuser), klimagerechte Mobilität und die Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen mittels höheren Bauichten oder Reduzierung des Wärmebedarfs durch die vorgegebene Gebäudestellung – und Ausrichtung.

Auch wenn die Maßnahmen des Klimaschutzes fruchtbar sind, so ist der Klimawandel im gewissen Maßen unausweichlich. Vor diesem Hintergrund sind auch Strategien und Maßnahmen für die Anpassung (Adaption) an die Auswirkungen des Klimawandels unerlässlich. Die Strategie der Adaption zielt dabei darauf ab, die Verwundbarkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu mindern. Die Maßnahmenfelder der Adaption beziehen sich auf den Umgang mit den thermischen Belastungen und Extremwetterereignissen. Erreicht werden soll dies durch

die Wahl eines geeigneten Standortes, die Sicherung von Ventilationsbahnen, Kaltluftentstehungsgebieten, Grün- und Freiflächen, Anpflanzung von Hochstämmen im öffentlichen Raum sowie auf den privaten Grundstücken, Dachbegrünung, die Reduktion des Versiegelungsgrades, die Schaffung von Retentionsräumen sowie Maßnahmen zur dezentralen Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser. Bei der Auswahl der Maßnahmen müssen dabei die Wechselwirkungen für beide Handlungsstränge berücksichtigt werden, um somit Synergien zu heben und Zielkonflikte zu vermeiden. Dabei ist das zum Einsatz kommende Maßnahmenbündel auch abhängig von den vorherrschenden Rahmenbedingungen und des jeweiligen Standortes (ländlicher oder urbaner Raum). Kompromisse sind hierbei unumgänglich. So stehen manche Maßnahmen beider Handlungsstränge in Konkurrenz zueinander. Die bestehenden Wechselwirkungen müssen dabei berücksichtigt und im Falle eines Konflikts zum Ausgleich gebracht werden.

Auch der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Anliegen nach Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Rechnung und sieht in einer Vielzahl der zuvor genannten Bereiche entsprechende Maßnahmen vor.

Zu Beginn steht hierbei die Standortwahl. Die topographischen Gegebenheiten und die somit einhergehenden Verschattungen beeinflussen den Energieverbrauch bzw. die Möglichkeiten zur solaren Energiegewinnung. So fällt die Standortwahl des neuen Wohngebietes des Bebauungsplans auf einen Süd-West-Hang und bietet somit ideale Voraussetzungen zur passiven und aktiven Solarenergienutzung. Weiterhin besteht keine direkte Verschattung des Gebietes durch topographisch bedingte Erhebungen, wie es oft bei nord- oder ost exponierten Hanglagen der Fall ist.

Weiterhin wurde bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche auf die Möglichkeiten zur Realisierung einer kompakten Bebauung geachtet, welche eine Bebauung mit geringem Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) ermöglicht. So sind neben Einzelhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Einen weiteren Einfluss auf das A/V-Verhältnis hat die Höhe der baulichen Anlage bzw. die Geschossigkeit. Eine steigende Geschosszahl wirkt sich positiv auf das A/V-Verhältnis aus. So erlaubt die Höhe der baulichen Anlagen, in welchen es die topographischen Verhältnisse sowie die freie Aussicht zulassen, eine verdichtete Bauweise.

Zu den Voraussetzungen zur Realisierung kompakter Baukörper treten die Voraussetzungen für kompakte Siedlungseinheiten, welche sich durch eine höhere bauliche Dichte erreichen lassen. Eine flächensparendere Bauweise reduziert den Erschließungsaufwand und sichert ausreichend unversiegelte Flächen. Für ein Mindestmaß an Bebauungsdichte ist es notwendig die Flächenproduktivität und somit die Grundstücksausnutzung zu erhöhen. Auch diesen Rahmenbedingungen trägt der Bebauungsplan Rechnung, indem er vor allem im Innenbereich mit einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf eine höhere bauliche Dichte setzt. Auch die Geschossigkeit wurde in diesem Bereich erhöht.

Neben den Aspekten kompakter Baukörper und Siedlungsstrukturen berücksichtigt der Bebauungsplan auch das Potential an passiver und aktiver Solarenergienutzung. So wird zwar die Errichtung technischer Anlagen zur Nutzung, Erzeugung, oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nicht explizit vorgeschrieben, trotz allem werden die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen durch eine entsprechende Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen. In diesem Kontext wurde auch auf eine mögliche gegenseitige Verschattung geachtet. Ent-

scheidend ist hier das Verhältnis zwischen der Höhe der Schatten verursachenden Kante und dem Abstand der Schatten werfenden Kante zur Solarfassade. So wurden baufeldbezogene Höhenfestsetzungen getroffen und ausreichend Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen gelassen.

Ansätze im Verkehrssektor zielen primär auf Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung. Hauptaugenmerk der Verkehrsvermeidung liegt in der Schaffung von Siedlungsstrukturen kurzer Wege. Hierunter fallen baulich, räumliche Strukturen, welche verkehrssparsames Verhalten fördern, ohne die Mobilität einzuschränken. Verkehrsarme Siedlungsstrukturen lassen sich durch ein gewisses Maß an baulicher Dichte sowie Nutzungsmischung, einem effizienten Parkraummanagement sowie einem guten ÖPNV-Anschluss erzielen. Auch wenn der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum dient und zu diesem Zwecke Wohngebiete festsetzt, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gestaltet, dass zumindest ein kleines Maß an Nutzungsmischung möglich ist, beispielsweise durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen oder aber nicht störende Gewerbebetriebe. Auch die Anbindung an das Netz des ÖPNVs ist als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Saarbahn-Haltestelle (Riegelsberghalle) befindet sich 900 m südwestlich des Plangebietes.

Vor dem Hintergrund des Umgangs mit Extremwetterereignissen setzt der Bebauungsplan das Vorhalten von Regenwasserzisternen auf dem privaten Grundstücken fest. Somit wird garantiert, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten, verzögert abgeleitet und genutzt wird. Dies stellt jedoch eine zusätzliche Maßnahme dar, die nicht erforderlich ist um die Hochwassersituation zu bewältigen. Dies wird durch das geplante Regenrückhaltebecken erreicht. Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Geltungsbereich wird so dimensioniert, dass auch ohne Maßnahmen auf den privaten Grundstücken keine zusätzlichen Belastungen für den Vorfluter entstehen. Vielmehr kann mit dem Regenrückhaltebecken der Abfluss aus der Hanglage in den Vorfluter besser gepuffert werden, was somit zu einer Reduzierung der Hochwassergefahr beiträgt.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit der Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, bei welchen den Belangen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird. Hierzu zählen die Reglementierung der überbaubaren Grundstücksflächen, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählt hierzu die Begrenzung der Geschossflächenzahl, um eine verträgliche städtebauliche Dichte zu gewährleisten. Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch die Festsetzung eines reinen und allgemeinen Wohngebietes nicht ausgegangen werden. Im Plangebiet ist im Wesentlichen eine lockere Einfamilien- und Doppelhausbebauung beabsichtigt, wie sie auch schon in der Umgebungsbebauung vorhanden ist.

Mit der geplanten Bebauung gehen Wiesenflächen verloren. Da die überplanten Parzellen nicht im Eigentum von landwirtschaftlichen Betrieben sind, können die Parzellen jederzeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

*Wohnbedürfnisse
der Bevölkerung*

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung neuen Wohnraumes. Dabei werden diversifizierte Wohnbauformen für die einzelnen Bevölkerungsgruppen angeboten und somit ein vielschichtiges Wohnraumangebot für die verschiedenen Bedürfnisse offeriert. Der starken Nachfrage wird somit nachgekommen.

*Soziale und kulturelle
Bedürfnisse
/ Freizeit und Erholung*

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da das Gelände derzeit nicht für Naherholungssuchende zugänglich und nutzbar ist.

*Raumstruktur
– Entwicklung vorhandener Ortsteile
– Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche*

Der jährliche Wohnungsbedarf wird mit der vorliegenden Planung nicht überschritten. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, da mit der Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete keine Festsetzungen hinsichtlich großflächigem Einzelhandel möglich sind.

*Denkmalschutz/
Orts- und
Landschaftsbild*

Negative Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind nicht zu erwarten, da die Fläche unbebaut und somit keine denkmalgeschützten Gebäude betroffen sind. Mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen wurde versucht, das Areal bestmöglich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Hierzu wurde eine dem Geländeverlauf angepasste Höhenstaffelung vorgenommen. Die Regelungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bauweise entsprechen der umliegenden Bebauung und sorgen dafür, dass sich das Vorhaben bestmöglich einfügt.

*Belange des Umwelt-
schutzes (§ 1 Nr. 7a – j)*

Die hier genannten Belange werden gesondert betrachtet und werden dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen sein.

Eingriff/ Ausgleich

Der durch die Planung verursachte Eingriff innerhalb des Plangebietes wird ausgeglichen. Aussagen hierzu werden dem Umweltbericht zu entnehmen sein.

*Belange nach § 1 Abs. 1
Nr. 8a – f BauGB*

Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen gewährleistet. Darüber hinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der geplanten Wohnbebauung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Wiesen werden derzeit bereits nur extensiv genutzt und befinden sich nicht im Eigentum der landwirtschaftlichen Betriebe.

Erhebliche negative Auswirkungen auf diesen Belang sind damit nicht zu erwarten. Die Begründungs- und Abwägungspflicht gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) wird erbracht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dem dringend Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen, wobei dieser Belang den Belang der Landwirtschaft überwiegt.

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Weitere Belange die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

Verkehr und Mobilität Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Der Verkehr des Wohngebietes wird sowohl über den Knotenpunkt B268 Saarbrücker Straße/ Lampenester Straße in Richtung Ortsmitte und Russenweg als auch die Ziegelhütter Straße in Richtung Heusweiler abgewickelt. Der zusätzliche Verkehr führt im Bereich der Knotenpunkte zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Die Aussagen zur Qualität der Knotenpunkte werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

*Verteidigung und
Zivilschutz* Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

*Städtebauliche
Entwicklungskonzepte* Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden nicht beeinträchtigt. Das im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzept entwickelte Leitbild „dörfliche Struktur in Stadtnähe“ zielt auf die Hervorhebung der Besonderheit Riegelsbergs durch Profilierung als Wohngemeinde mit attraktiver Verbindung zur Landeshauptstadt ab.

Hochwasserschutz Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Durch die Errichtung eines ausreichend bemessenen Regenrückhaltebeckens sowie der Pflicht zur Herstellung von Regenwasserzisternen werden ausreichend Retentionsräume geschaffen und somit die Rückhaltekapazitäten erhöht. Die Flächen entlang des Grabens werden nicht baulich genutzt.

*Belange von
Flüchtlingen* Auch die Belange von Flüchtlingen sind im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. D.h. dass zu prüfen ist, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Konflikt mit den Belangen von Flüchtlingen erwarten lassen.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen festgesetzt die gezielt der Unterbringung von Flüchtlingen vorbehalten sind. Diese Entwicklung ist nicht beabsichtigt, da im Geltungsbereich vorrangig dringend benötigter allgemeiner Wohnraum für alle Bevölkerungsteile entstehen soll. Dennoch sind Wohnungen für Flüchtlinge im Wohngebiet grundsätzlich möglich.

Durch die Planung ergeben sich somit keine Konflikte, da die Belange von Flüchtlingen nicht betroffen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.