

# Erweiterung Wohngebiet Ölgrund

Begründung zum Bebauungsplan in der Gemeinde Rehlingen-Siersburg,  
Ortsteil Siersburg

ENTWURF

05.04.2024



KERN  
PLAN

# Erweiterung Wohngebiet Ölgrund

## Im Auftrag:



Gemeinde Rehlingen-Siersburg  
Bouzonviller Platz  
66780 Rehlingen-Siersburg

## IMPRESSUM

Stand: 05.04.2024, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

## Projektbearbeitung:

B. Sc. Michelle John, Raum- und Umweltplanung

## 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	17

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Rehlingen-Siersburg bleibt die Nachfrage nach Wohnbauflächen ungebrochen. Der Ortsteil Siersburg der Gemeinde überzeugt durch die bestehende soziale Infrastruktur sowie durch die Versorgungsinfrastruktur und stellt sich somit als attraktiver Wohnort insbesondere für junge Familien heraus.

Der konkrete Planungsanlass für den Bebauungsplan ist die Absicht der Gemeinde Rehlingen-Siersburg eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung fortzuführen und eine sinnvolle Arrondierung im Ortsteil Siersburg umzusetzen. Auf diese Weise wird auch der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen entgegengekommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2,0 ha große, bislang unbebaute Grün-/Freifläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Siersburg.

Das geplante Wohngebiet liegt südöstlich angrenzend zur Hauptstraße sowie südlich zur Straße „Zum Ölgrund“, über welche auch die Haupterschließung des Gebietes erfolgen soll.

Im Rahmen des Vorhabens sollen Wohnbaugrundstücke für die Errichtung von ca. 25 Wohngebäuden entstehen.

Die Fläche des Plangebietes ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu be-

urteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohngebiet Ölgrund“ im Rehlingen-Siersburger Ortsteil Siersburg beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.



Luftbild; Quelle: Gemeinde Rehlingen-Siersburg; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. ONL 461/2022; Bearbeitung: Kernplan

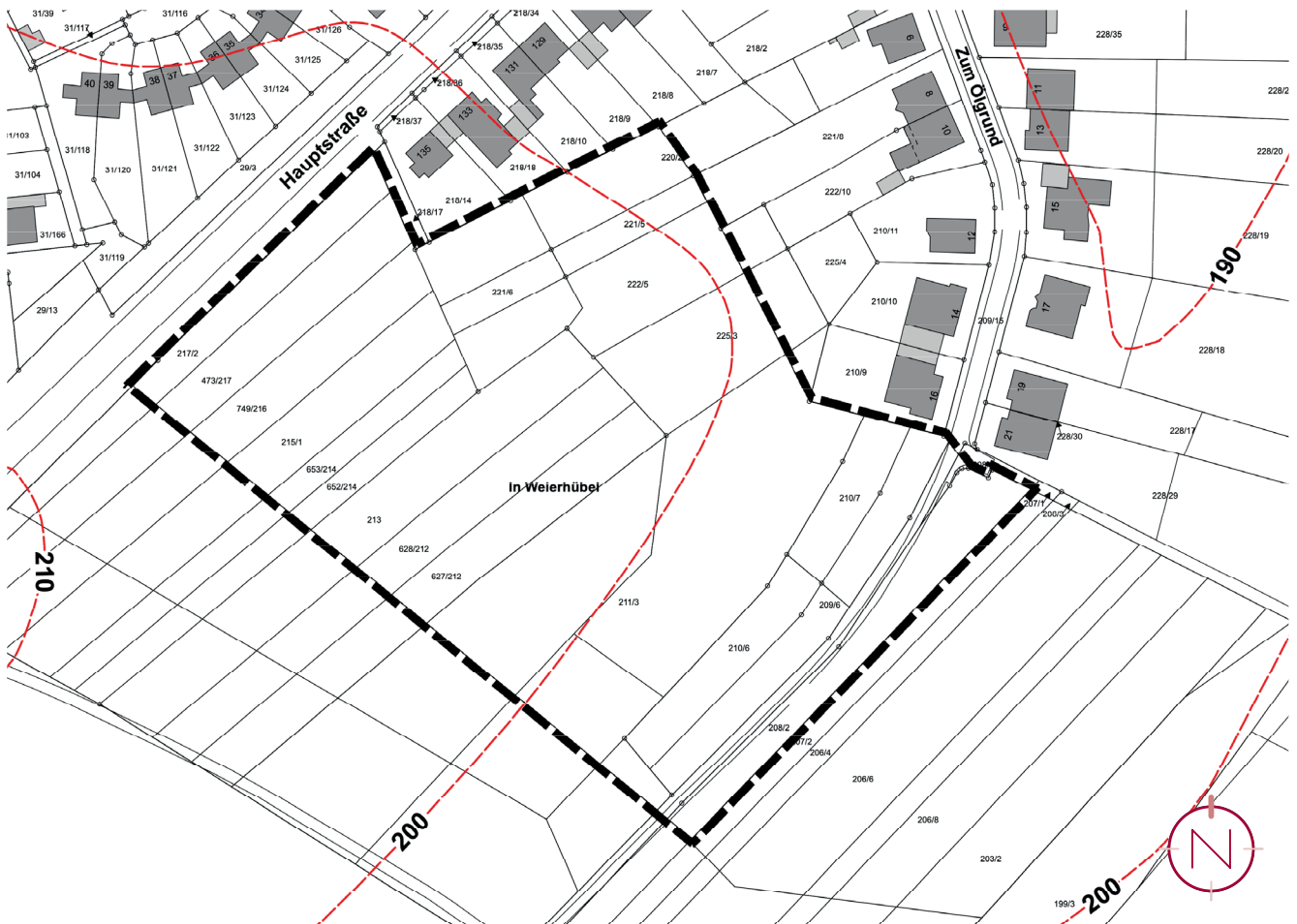
Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts das Büro Dr. Maas GbR, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehlingen-Siersburg sieht für das Gebiet eine geplante Wohnbaufläche vor.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit vollständig erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohngebiet Ölgrund“; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Stand Katastergrundlage: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Siersburg, südöstlich der Hauptstraße sowie südlich der Straße „Zum Ölgrund“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Hauptstraße und der dazugehörigen Wohnbebauung inkl. privaten Grünflächen,
- im Südwesten durch weitläufige Waldstrukturen,
- im Südosten durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen,
- im Nordosten durch die privaten Freiflächen der Wohnbebauung entlang der Straße „Zum Ölgrund“ sowie durch

die Straßenverkehrsfläche der Straße „Zum Ölgrund“.

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

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dient derzeit in erster Linie zu landwirtschaftlichen Zwecken.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Erst zum Ortsausgang hin schließen gewerbliche Nutzungen an, wobei keine Konflikte mit der bestehenden Nutzung bekannt sind. Südwestlich und südöstlich des Plangebiets grenzen weitläufige Wald- und Freiflächen an das Gebiet an.

Die Wohnbebauung der Straße „Zum Ölgrund“ ist als Reines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

Darüber hinaus ist der Standort auch deshalb für Wohnnutzung prädestiniert, da Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Grundschule) sowie der Versorgungsinfrastruktur (REWE) im nahen Umfeld ( $\leq 1,5$  km) vorhanden sind.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit rund zur Hälfte im Eigentum von Privatpersonen sowie von der Gemeinde Rehlingen-Siersburg.

## Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist topografisch geprägt und fällt von Westen in Richtung Osten stark ab.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die nordöstlich verlaufende Straße „Zum Ölgrund“ sowie über die nordwestlich verlaufende Hauptstraße erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 170 und L 347 im Nordosten. Die nächste Autobahn-Anschlussstellen findet sich ca. 3 km in nordöstlicher Richtung (BAB 8 - AS 7 „Rehlingen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 50 m nordwestlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Zum Ölgrund“ (Buslinie 462).

Im Zuge der Realisierung der Planung ist der Anschluss an die Straße „Zum Ölgrund“, an die Hauptstraße als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.



Blick ins Plangebiet und die angrenzende Bebauung der Straße „Zum Ölgrund“

## Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen bereits grundsätzlich vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im Bereich der Straße „Zum Ölgrund“.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...)“

Wird nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes ergänzt.

Die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche als geeigneten Standort zur Versickerung dar.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Gemeinde Rehlingen-Siersburg verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den südwestlichen Siedlungsrand durch eine bislang ungenutzte ca. 2,0 ha große Grün-/Freifläche im Ortsteil Siersburg sinnvoll zu arrondieren, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist aus mehreren Gründen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Eigenbedarfsdeckung prädestiniert:

- Durch die Realisierung der Wohnbebauung wird der bestehende Siedlungskörper des Ortsteils Siersburg sinnvoll arrondiert.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehlingen-Siersburg stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Somit hat eine Prüfung von Standortalternativen bereits auf dieser Ebene stattgefunden.
- Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen



Blick ins Plangebiet und die angrenzende Bebauung der Hauptstraße

bzw. durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören geprägt, wodurch mit der Ausweisung eines Wohngebietes weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.

- Zudem besteht bereits eine ideale verkehrliche Anschlussmöglichkeit an die Straße „Zum Ölgrund“ und die Hauptstraße.
- Darüber hinaus sind die Standortfaktoren für die geplante Nutzung günstig. Es handelt sich um eine bislang weitgehend ungenutzte Fläche im Ortsteil Siersburg mit einer guten ÖPNV-Anbindung (Haltestelle „Zum Ölgrund“ in fußläufiger Entfernung)
- Im nahen Umfeld ( $\leq 1,5$  km) finden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Grundschule) sowie der Versorgungsinfrastruktur (REWE).

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich



Blick ins Plangebiet in südliche / südöstliche Richtung

aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

lichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.



Beispielhaftes städtebauliches Konzept; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Stand Katastergrundlage: 2023; Bearbeitung: Kernplan



## Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Rehlingen-Siersburg beabsichtigt, das Plangebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Insgesamt ist die Realisierung von bis ca. 25 Bauplätzen geplant. Diese sind sowohl für freistehende Einfamilienhäuser, als auch für Doppelhäuser vorgesehen.

Die Gebäude sollen dabei maximal zwei Vollgeschosse aufweisen.

Die Hapterschließung des Gebietes ist über die nordöstlich bestehende Straße „Zum Ölgrund“ sowie über die nordwestlich verlaufende Hauptstraße geplant. Die interne Erschließung des Gebietes ist über eine neu zu schaffende Ringstraße als vorgesehen.

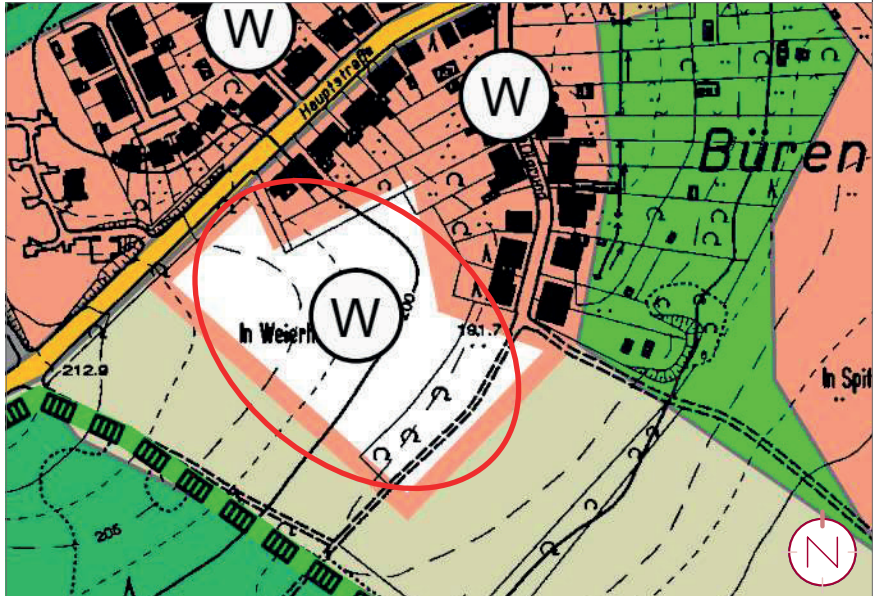
Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) sollen vollständig auf den Grundstücken (Stellplätze, Garagen) angeordnet werden.

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum, Siedlungsachse 1. Ordnung, mittelzentraler Verflechtungsbereich, Randzone Verdichtungsraum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>(G 29) Arrondierungen/Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt</li> <li>Entsprechen dem Vorhaben; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als geplante Wohnbaufläche dargestellt und damit in der Wohneinheitenbilanz als FNP-Reservefläche voll berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinaus gehenden Wohneinheiten geschaffen</li> <li>als Wohnungsbedarf sind für den Ortsteil Siersburg 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht 11 Wohnungen/ Jahr (4.398 Einwohner)</li> <li>die Baulandreserve dient der Arrondierung</li> <li>keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>

	Einwohner (2023)	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
<b>Ortsteil Siersburg</b>	4.398	2,5	109,95	3,3	25	82,5	71	-43,55

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Ortsteil Siersburg; Quelle: Gemeinde Rehlingen-Siersburg Stand: November 2023

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Regionalpark	Lage im Regionalpark
Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschafts- schutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungs- gebiete, NATURA 2000-Gebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, National- parks, Biosphärenreservate, Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Naturpark Saar-Hunsrück</li> <li>• keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen</li> <li>• südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung: LSG-L_3_03_15</li> <li>• Lebensraumtypen ca. 250 m südwestlich vom Plangebiet entfernt</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
<b>Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht</b>	
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche (Planung); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt</p>  <p>Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehlingen-Siersburg (Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Rehlingen-Siersburg)</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuell ist das Plangebiet nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Das Vorhaben ist danach nicht realisierungsfähig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich.</li> </ul>

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Kriterium	Beschreibung
angrenzender Bebauungsplan	<p>Relevante Festsetzungen, die für das Plangebiet übernommen werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li><li>• maximal zwei Vollgeschosse zulässig</li></ul>  <p>Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Rehlingen-Siersburg (Quelle: Bebauungsplan „Ölgrund“ Gemeinde Rehlingen-Siersburg)</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zulässig.

Um einen Übergang zur gewerblichen Nutzung in Richtung Ortsausgang zu schaffen und um dem Trennungsgrundsatz gerecht zu werden, wird hier ein Allgemeines Wohn-

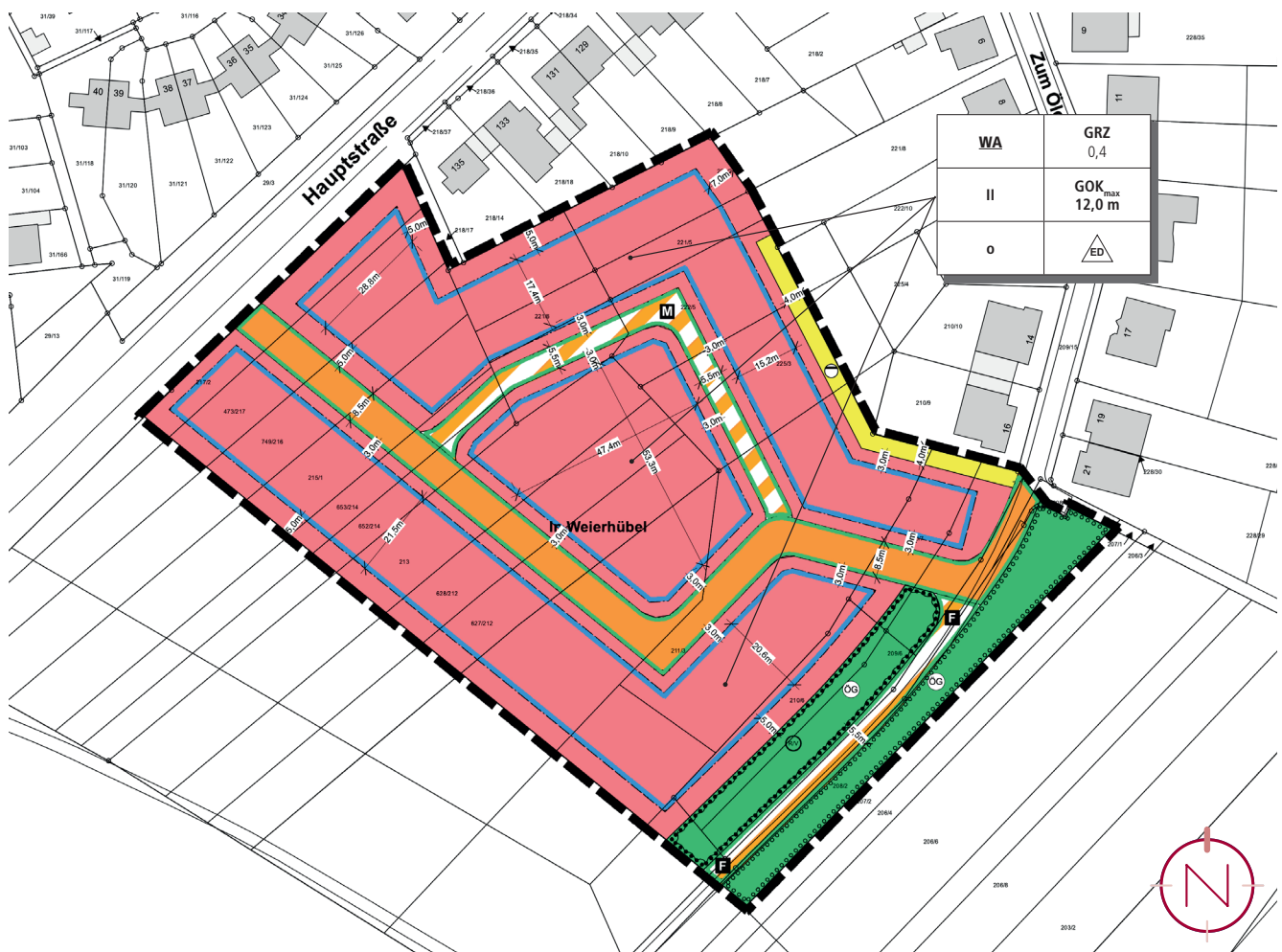
gebiet im Übergang zum angrenzenden Reinen Wohngebiet.

Hierzu zählen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wiederum Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen. An anderer Stelle sind besser geeignete und besser erschlossene Flächen in ausreichender Zahl für diese ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes entspricht ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung greift demnach diesen Charakter auf und fördert die sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Zudem hat die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auch eine nachbarschützende Wirkung, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird infolgedessen gewahrt.



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

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gemäß § 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 gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten. Eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung wird dadurch geschaffen. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der Wohnbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung der Straße „Zum Ölgrund“ und der Hauptstraße.

Demnach beträgt die festgesetzte Gebäudeoberkante im Allgemeinen Wohngebiet maximal 10,5 m.

Durch die Höhenfestsetzungen wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebiets.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind demnach maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den angrenzenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der

Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Einer Beeinträchtigung des Stadtbilds wird damit entgegengewirkt.

## 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 offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den Bau von Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Realisierung dieser Gebäude wäre ansonsten nicht möglich.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge ist gewährleistet, dass sich die Bautypologie des bestehenden Wohngebietes fortsetzt.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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 an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Wohngebietes. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum ver-

bleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht 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. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zentrale interne Erschließung des Gebietes ist über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße mit einer Regelbreite von 8,50 m vorgesehen. Diese wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die übrige interne Erschließung des Gebietes ist über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße mit einer Regelbreite von 5,50 m vorgesehen. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) festgesetzt.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der südöstlich verlaufende Feldwirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Feldwirtschaftsweg) festgesetzt und in seinem Bestand gesichert.

### Versorgungsflächen/ -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

### Flächen für Abwasserbeseitigung; hier: Entwässerungsmulde

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigende Niederschlagswasser kann über eine Mulde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes versickert bzw. in einem Rückhaltebecken gespeichert und abgeleitet werden. Die für die Anlage vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die westlich des Feldwirtschaftsweges gelegene Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit mit ihren Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert.

Die östlich gelegene Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### Flächen für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses; hier: Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB

Die Festsetzung gewährleistet den Schutz der Wohnbauflächen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen und stellt darüber hinaus sicher, dass den umliegenden Anliegern kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entsteht.

Demnach ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche für die Versickerung von Regenwasser vorgesehen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Höhlen- und Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt, die bei der Rodung von Gehölzen zu beachten sind.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes.

### Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin. Somit ist der selbst erzeugte Strom günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zu den weitläufigen Grün- und Freiflächen ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Eingrünung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und zugunsten des Stadtklimas wird eine extensive Dachbegrünung für die Flachdächer (auch von Garagen und Nebenanlagen) festgesetzt. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder den Regenwasserversickerungsanlagen zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Der Versiegelung des Gebietes soll so möglichst entgegen gewirkt werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung für das gesamte Plangebiet getroffen und auf eine Differenzierung verzichtet.

## Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

## Kompensationsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

wird ergänzt.

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

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 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 bereits grundsätzlich vorhanden.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

### Fassaden:

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets zu erzielen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Die Festsetzungen dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab.

### Dacheindeckung / Dachform:

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und

baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes.

Somit sind glänzende / reflektierende Materialien unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig. Somit fügt sich das neue Wohngebiet in die Umgebung ein.

### Freiflächengestaltung:

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

### Stellplätze, Garagen:

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen und Garagen (auch Carports) dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes bei 1 Wohneinheit mind. 2 Stellplätze sowie ab 2 Wohneinheiten mind. 3 Stellplätze je Wohneinheit (auch Garagen, Carports) auf dem Privatgrundstück zu errichten.



# 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 Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan 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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die bauliche Umgebungsnutzung ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzung bzw. das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Auch durch den zusätzlich aufkommenden Anwohnerverkehr sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem die Berücksichtigung ausreichender Abstände gemäß Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Gemeinde Rehlingen-Siersburg gestärkt werden.

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen 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. Der Siedlungskörper von Siersburg wird für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken erweitert.

Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar).

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der bestehenden Nachfrage wird damit Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Das Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute und mindergenutzte Grün- und Freifläche angrenzend zum Siedlungsrand von Siersburg dar.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Zudem wird die Fläche derzeit ohnehin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt, sodass auch keine Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit besteht. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche fügen sich in die Umgebung ein. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und neuer Bebauung gewährleistet.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„In Abhängigkeit vom Umfang des geplanten Eingriffs ergibt sich aus den ermittelten Habitatpotenzialen und Arthinweisen ein geringes Konfliktpotenzial. Dies begründet sich aus der geringen Ausdehnung der Eingriffsfläche und den erfassten Habitatstrukturen.“ (Quelle: Umweltbericht - Erweiterung „Ölgrund“, Bebauungsplan in der Gemeinde Rehlingen-Siersburg, Ortsteil Siersburg, Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, Stand 05.02.2024).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch entsprechende Festsetzungen kompensierbar.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem

Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Straße „Zum Ölgrund“, die nördlich des Plangebiets verläuft sowie über die Hauptstraße. Der zusätzlich entstehende Verkehr beläuft sich hauptsächlich auf Anwohnerverkehr, der problemlos von den Straßen aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die neu zu schaffende Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche und öffentliche Straßenverkehrsfläche) ausreichend dimensioniert.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Anwohnerverkehr. Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets bereits vorhanden bzw. werden hergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimas und des Hochwasserschutzes**

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freiflächen-/ Hausgartengestaltung von einem eher geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen wurde aus Vorsorgegründen zusätzlich ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen.

### **Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden**

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert. Im Innenbereich liegende Flächenreserven sind nicht mobilisierbar, da die erforderlichen Ressourcen für einen langfristigen Grunderwerb sogenannter „Hinterlieger-“ und „Splittergrundstücke“ die finanziellen und personellen Möglichkeiten der Kommune übersteigen, bzw. Eigentümer Baugrundstücke bevorraten.

Weitere Flächenpotenziale im Außenbereich ohne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dürfen aus naturschutzfachlichen Gründen nicht angetastet werden. Daher verbleibt lediglich das Ausweichen auf landwirtschaftliche Standorte. Andernfalls ist die geplante Nutzung nicht in der Kommune realisierbar. Zudem hat bereits eine Abwägung auf Ebene des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen erhalten die Bodenfunktionen insofern, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie der Tatsache, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche enthalten ist und dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird (kein Vorranggebiet für Landwirtschaft), ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### **Auswirkungen auf private 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 den Eigentümern des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Um einen Übergang zur gewerblichen Nutzung in Richtung Ortsausgang zu schaffen und um dem Trennungsgrundsatz gerecht zu werden, wird hier ein Allgemeines Wohngebiet im Übergang zum angrenzenden Reinen Wohngebiet gewählt.

### **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 Bebauungsplans**

- Umsetzung einer Wohnbauflächenreserve des Flächennutzungsplanes
- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers; die Gemeinde Rehlingen-Siersburg wird damit der bestehenden Nachfrage gerecht

- attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort im Ortsteil Siersburg in fußläufiger Nähe zu u.a. sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen
- die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes bei Einhaltung der getroffenen Maßnahmen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken;
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung bei Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben zum Rückhalt
- keine negativen Auswirkungen auf das Klima sowie auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

### Fazit

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