

## Bebauungsplan Nr. RO 12.05 "Austraße" - Entwurfsannahme und Offenlage

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 27.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	09.11.2022	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	17.11.2022	N
Stadtrat	Vorberatung	08.12.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	19.12.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Für den Bebauungsplan Nr. RO 12.05 "Austraße" wird die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
2. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gebilligt.

### Sachverhalt

Am 09.12.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RO 12.05 "Austraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Im sogenannten beschleunigten Verfahren kann auf den Umweltbericht und die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

In dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. RO 12.05 "Austraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Reines Wohngebiet (WR) und die erforderliche Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnstraße, festgesetzt. reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt sowie, dass maximal II Vollgeschosse zulässig sind.

Da es sich um eine Nachverdichtung bzw. Arrondierung einer bestehenden Wohnbebauung handelt, erfüllt die Fläche aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen der Innenentwicklung und somit des beschleunigten Verfahrens.

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfsstandes wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a iV.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

Die Anlagen (Planzeichnung und Begründung) werden für die Sitzung nachgereicht.

Aufgrund des Serverausfalls beim Zweckverband eGo-Saar stand Allris den Ratsmitgliedern in der Stadtratssitzung am 08.12.2022 nicht zur Verfügung. Die Beratung zum Tagesordnungspunkt war zwar möglich, die Beschlussfassung jedoch nicht rechtskräftig. Die

Vorlage wird deshalb in der heutigen Sitzung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

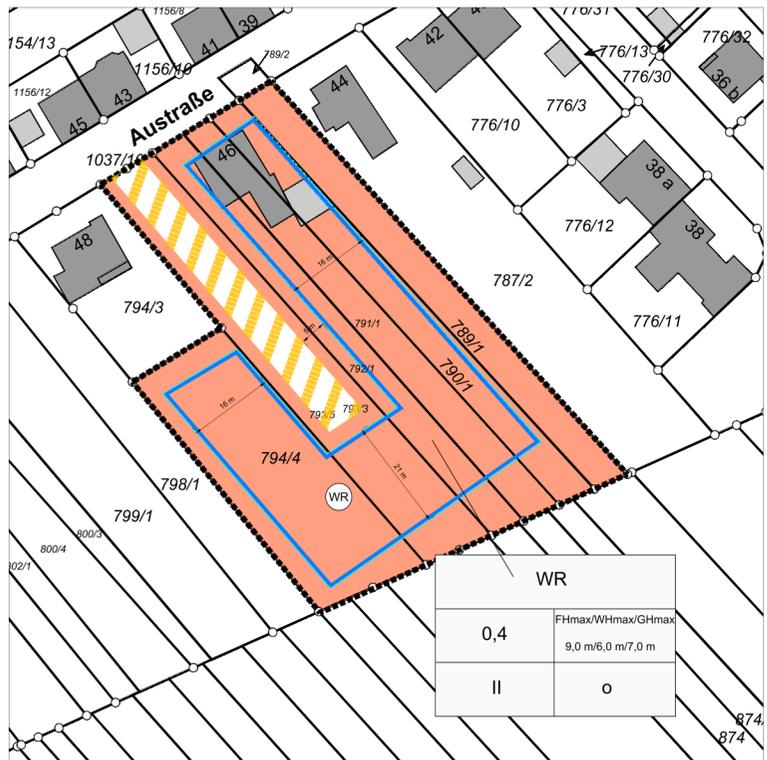
### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der Haushaltsstelle 5.1.10.01.553500 bereit. Weitere Kosten entstehen durch ggf. erforderliche Gutachten sowie den späteren Bau der Erschließungsstraße. Einnahmen können durch den Verkauf von städtischen Baugrundstücken generiert werden.

### **Anlage/n**

1	BP Ro 12.05 Planzeichnung
2	BP Ro 12.05 Begründung

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 9 m/6m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmäß, hier: max. zulässige Firsthöhe (FHmax)/Wandhöhe (WHmax)/Gebäudehöhe (GHmax)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmäß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnstraße

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2	3
1 Baugebiet	2 Grundflächenzahl	3 Höhe baulicher Anlagen
4 Zahl der Vollgeschosse	5 Bauweise	

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Reinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH). Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Bei Flachdächern darf die Gebäudehöhe maximal 7,00 m betragen. Eine Überschreitung zugunsten von Staffelgeschossen ist unzulässig.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe geringfügig überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Zwischen Garagen und der Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Stellplätze, Garagen und Carports sind seitlich zum Hauptkörper zu errichten, Stellplätze dürfen zudem auch vor dem Hauptkörper errichtet werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die geplante Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnstraße festgesetzt.

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

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

- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

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

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie / Photovoltaik auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dachform: Als Dachform sind sowohl geeignete Dächer als auch Flachdächer zulässig.
- Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparrend und wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Vollversegelung ist unzulässig.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planninhalts (PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 882), zuletzt geändert durch Artikel 80 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2021 (Amtsbl. I S. 648).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarland hat am ... den Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des ... den Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoDSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

## HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“ wird gem. 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern gem. § 16 S DSchG wird hingewiesen. Auf § 28 S DSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Ergänzung ggf. im Zuge des weiteren Verfahrens.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RO 12.05 „Austraße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wurde vom Rat der Mittelstadt St. Ingbert am 09.12.2021 beschlossen.

Der Beschluss diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Planusarbeitung erfolgte durch die Mittelstadt St. Ingbert.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. RO 12.05 „Austraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) lesser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung wird mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ... über Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am ... den Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

St. Ingbert, den .....

Der Oberbürgermeister

.....

Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

St. Ingbert, den .....

Der Oberbürgermeister

.....



Projekt:		Bebauungsplan Nr. RO 12.05 „Austraße“	
Plan:		Bebauungsplan	
Bearbeitet	Name	Datum	Plan-Nr.
Gezeichnet	Vo	07.11.22	PlanZ
	Vo	07.11.22	
Maßstab		1:500	
Projekt-Nr.		RO 12.05	Rev. x



Mittelstadt St. Ingbert

# Bebauungsplan Nr. RO 12.05 "Austraße"

Begründung | Entwurf



St. Ingbert  
8.11.2022

**Mittelstadt St. Ingbert**

Am Markt 12  
66386 St. Ingbert

Verfasser  
Dipl.-Ing. Yvonne Volgger  
06894 / 13 – 326  
yvolgger@st-ingbert.de



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	1
2	Verfahrensverlauf   Rechtsgrundlagen .....	1
3	Informationen zum Plangebiet .....	2
3.1	Lage des Plangebietes.....	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.3	Derzeitige Nutzungsstruktur.....	3
3.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme .....	4
4	übergeordnete Vorgaben für die Planung.....	4
5	Das Projekt.....	10
6	Planfestsetzungen .....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.1.1	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.1	Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 BauNVO .....	11
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO .....	11
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO .....	12
6.2.4	Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO .....	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.3.1	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO.....	12
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO .....	13
6.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB .....	13
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.....	13
6.6	Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	14
6.7	Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG 14	
6.8	Hinweise .....	14
6.8.1	Rodungs- und Rückschnittarbeiten.....	14
6.8.2	Baudenkmäler und Bodendenkmäler .....	14
7	Abwägung/ Auswirkungen der Planung .....	14
7.1	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	14
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse....	15
7.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	15
7.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes....	16
7.1.4	Auswirkungen auf umweltschützende Belange .....	16
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung.....	16
7.1.6	Auswirkungen auf Belange des Klimas.....	17
7.1.7	Auswirkungen auf private Belange .....	17

7.1.8	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange .....	17
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	17
7.3	Fazit .....	18



## 1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Mittelstadt St. Ingbert besteht Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollen auch in den Stadtteilen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Aus diesem Grund sollen im Bereich der Austraße im Stadtteil Rohrbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Es handelt sich um den Bereich südlich der vorhandenen Bebauung Austraße Nr. 46 bis 48.

In diesem Bereich ist bereits ein Fußweg vorhanden. Die vorhandene Bebauung soll durch die geplante Bebauung sinnvoll arrondiert und nachverdichtet werden. Um die geplanten Wohnhäuser zu erschließen, soll eine neue Stichstraße geschaffen werden.

Der Standort ist für eine Wohnbebauung gut geeignet, da er durch die Umgebung bereits überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist und über eine kurze neue Stichstraße gut erschlossen werden kann. Zudem sieht der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert an dieser Stelle Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche vor.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF | RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RO 12.05 "Austraße" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, "wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...)" festgesetzt wird.

Wie vorangehend beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche im Stadtteil Rohrbach, die sich unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5.000 qm, sodass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt wird. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit diesem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind ebenfalls nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.05 "Austraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. RO 12.05 "Austraße" wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind, ebenso wie die Verfahrensvermerke, der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das rund 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Rohrbach und grenzt südlich an die bestehende Bebauung der Austraße im Bereich der Hausnummern 46 und 48.



Abb.: Luftbild (Stadt St. Ingbert)

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch die Austraße (Höhe der Anwesen Nr. 46 und 48)
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des Anwesens Nr. 44
- im Süden durch die angrenzenden Wiesenflächen
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Anwesens Nr. 48

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan sowie der folgenden Abbildung zu entnehmen.

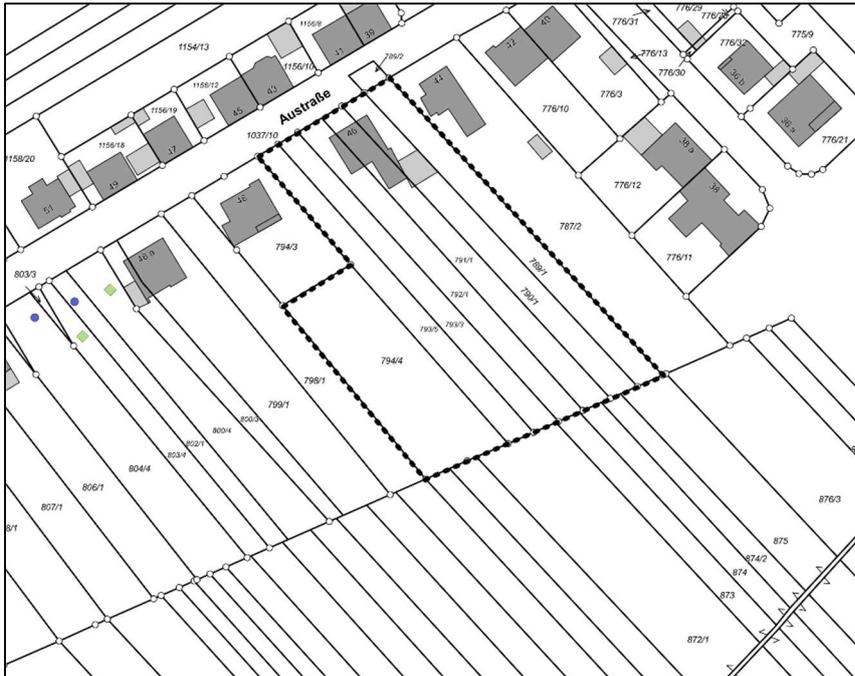


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stadt St. Ingbert)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Rohrbach, Flur 4 und umfasst folgende Flurstücke:

- 789/1
- 790/1
- 791/1
- 792/1
- 793/3
- 793/5
- 794/4

### 3.3 Derzeitige Nutzungsstruktur

Die derzeitige Situation wird in erster Linie durch die zu den vorhandenen Wohnhäusern gehörenden Gartenflächen sowie den vorhandenen Fußweg bestimmt.

Das Umfeld stellt ein Wohnquartier dar, das überwiegend von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Reihenhäusern dominiert wird. Die Austraße ist in Teilbereichen im Einbahnverkehr geregelt. Im weiteren Umfeld befinden sich die Jugendverkehrsschule sowie weitere Sportanlagen (Tennis- und Fußballplätze).

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- im Westen schließt sich weitere Wohnbebauung der Austraße an,
- im Norden schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an, für den nordöstlich angrenzenden Bereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. RO 13a St. Ingberter Flurstraße [reines und allgemeines Wohngebiet])
- im Osten gliedert sich ebenfalls die Wohnbebauung der Austraße an
- im Süden grenzt das Plangebiet an die Wiesenflächen der Aue

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab.

### 3.4 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Bei den Flächen handelt es sich um überwiegend gärtnerisch genutzte Freiflächen. Über das Flurstück 793/3 führt ein Fußweg mit wassergebundener Decke.

## 4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	St. Ingbert (Mittelzentrum), Rohrbach in dessen Nahbereich (Kernzone des Verdichtungsbereichs), Entwicklungsachse erster Ordnung
Vorranggebiete	- Vorranggebiet Grundwasserschutz
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Z 17,21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt</li> <li>- (G 29) Arrondierungen bzw. 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> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>- als Wohnbedarf sind für Rohrbach 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>- Dichtewert von 20 Wohneinheiten pro ha: wird voraussichtlich etwas niedriger liegen</li> <li>- der aktuell berechnete Wohnbedarf für die nächsten 15 Jahre ist rechnerisch über die Baulücken und Reserveflächen gedeckt. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind in den Reserveflächen des FNP enthalten, somit werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen geschaffen.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für den Geltungsbereich

	Ein- wohner	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	Reserve FNP in WE	Baulü- cken in B- Plänen	WE-Be- darf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Rohrbach	6.103	1,5	137	12,2	20	244	131	-238

Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserschutzgebiet Schutzzone III: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Verordnung vom 29.11.1991 festgesetzten Wasserschutzgebietes St. Ingbert (C45)</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Natur-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WGS St. Ingbert (VO v. 29.11.1991, ABl. d.S. Nr. 3 v. 23.01.1992, S. 34 ff.)</li> <li>- Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten n. BNatSchG</li> <li>- angrenzend im Bereich der Wiesenflächen befinden sich kartierte Biotopflächen, diese werden von der Planung jedoch nicht beansprucht.</li> <li>- Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, jedoch nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen.</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
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld</li> <li>- keine ABSP-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld</li> <li>- kein registrierter Lebensraum n. Anhang 1 der FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen.</li> </ul>
<b>Umweltzustand/-merkmale</b>	
Kurzbeschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	<p>Schutzgut Biotop, Fauna und Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Planbereich liegt südlich der bestehenden Bebauung der Austraße</li> <li>- der Bereich stellt gärtnerisch genutzte Flächen dar</li> <li>- Auf einer Teilfläche stehen Gehölze</li> <li>- südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Wiesenflächen der Aue.</li> </ul> <p>Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist davon auszugehen, dass die Flächen durch die Gartennutzung teilweise anthropogen überformt sind.</li> <li>- Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) ist die Planungsfläche als Siedlungsbereich dargestellt.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den Geltungsbereich sind keine Alttablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.</li> </ul> <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.</li> </ul> <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage.</li> <li>- Innerhalb des Plangebietes sind keine Offenlandklimatope oder Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.</li> </ul> <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich südlich der bestehenden Bebauung der Austraße.</li> <li>- Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper ragt die Fläche nicht als exponierter Standort aus der Siedlungsfläche heraus und ist auch nicht weithin einsehbar.</li> <li>- Das Ortsbild ist im Panbereich von der bestehenden Wohnbebauung geprägt. Erst weiter westlich schließen sich dann große Frei- bzw. Waldflächen an den Siedlungskörper an.</li> </ul> <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler oder Teildenkmäler registriert.</li> <li>- Auch Bodendenkmäler sind keine bekannt.</li> </ul> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung der Austraße.</li> <li>- Die Wohnfunktion ist somit von primärer Bedeutung, die Erholungsfunktion am Standort ist lediglich von individueller Qualität für die Anwohner von Bedeutung.</li> <li>- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fußweg, der in die Aueflächen führt.</li> </ul>
<b>Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen</b>	
<p>Zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf</p>	<p>Wirkfaktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsziel ist die ortstypische Erschließung mit Wohnhäusern</li> <li>- Somit erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsrandes.</li> <li>- Es ist daher von einer Überbauung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Anlage wohngebietstypischer Zierflächen auszugehen.</li> </ul> <p>Schutzgut Biotope, Fauna, Flora:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Planungsfläche besteht überwiegend aus Gartenflächen mit einem mittleren ökologischen Wert.</li><li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Rodungsfristen ist nicht mit einem Verbotstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.</li><li>- Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, besteht keine Ausgleichsverpflichtung i.S.d. Eingriffsregelung.</li></ul> <p>Schutzgut Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Randbereich zur bestehenden Bebauung sind zumindest stark verdichtet oder überlagert, in den Randbereich dürften jedoch noch Böden mit ihrer natürlichen Ausprägung vorhanden sein.</li><li>- Auf der gesamten Fläche, die derzeit noch nicht bebaut ist, muss mit einer vollständigen Überformung im Rahmen der Bautätigkeit gerechnet werden. Die max. zulässige GRZ von bis zu 0,6 (einschl. Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, usw.) legitimiert eine Neuversiegelung von etwa 2.100 qm zzgl. ca. 450 qm Verkehrsfläche.</li></ul> <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.</li><li>- Die Entwässerung kann über einen Anschluss an das bestehende System erfolgen.</li><li>- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes St. Ingbert sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz.</li><li>- Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind zu beachten.</li><li>- Die Wirkung auf das Schutzgut Wasser wird als unerheblich gewertet.</li></ul> <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für den Planbereich ist von kleinklimatischen Wirkungen durch Überbauung/Versiegelung auszugehen.</li><li>- erhebliche Auswirkungen können jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Bedeutung für Kaltluftentstehung ausgeschlossen werden.</li><li>- durch die getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass weiterhin Freiflächen/unversiegelte Flächen bestehen bleiben.</li><li>- Es sind keine erheblichen Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.</li></ul>
--	---

	<p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der unmittelbaren Lage angrenzend an den Siedlungskörper und die bestehende Bebauung sowie die nicht vorhandene Fernsicht, ist von keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen.</li> <li>- Die Planung (offene Bauweise) entspricht dem Ortsbildcharakter, so dass sich aus der herzustellenden Bebauung keine Erheblichkeit für das Orts- oder Landschaftsbild ergibt.</li> </ul> <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich zum Teil um eine privat als Gartenfläche genutzte und zum Teil städtische Fläche.</li> <li>- Konkurrierende Nutzungsansprüche bestehen nicht.</li> <li>- Kultur- und Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.</li> </ul> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die geplante Bebauung wird lediglich für diese Wohnhäuser neuer Wohn-/Anliegerverkehr entstehen.</li> <li>- Das Umfeld wird ebenfalls lediglich durch Wohnverkehr und den Verkehr zu den angrenzenden Sportstätten bestimmt.</li> <li>- Ausgewiesene Wanderwege befinden sich keine im Umfeld.</li> <li>- Der derzeit vorhandene Fußweg zur Aue soll möglichst aufrechterhalten werden.</li> <li>- Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder die menschliche Gesundheit zu erwarten.</li> </ul>
<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	
<p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d.h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten</p>	<p>Avifauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum für die sogenannten Allerweltsarten, die weniger störanfällig sind.</li> <li>- ###</li> </ul> <p>Fledermäuse und sonstige Säugetiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ###</li> </ul> <p>Amphibien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Fläche befinden sich keine offenen Gewässer, damit bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine Laich-Möglichkeiten, auch nicht in Form von temporären Kleinstgewässern.</li> </ul>

	<p>Reptilien:                  - ###</p> <p>Sonstige:                  - ###</p> <p>Fazit:                  ##</p> <p>Wird vor der Offenlage noch weiter ergänzt.</p>
<b>Umwelthaftung</b>	
<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes</p>	<p>- Lebensräume nach Anhang 1 FFH-RL sind nicht betroffen, die südlich angrenzend vorhandenen Biotopflächen werden von der Planung nicht berührt.</p>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
<p>Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert</p>	<p>Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan (1979) als Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.</p>  <p>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes</p>
<p>Bebauungspläne</p>	<p>Für den Geltungsbereich nicht vorhanden.</p>

## 5 DAS PROJEKT

### Berücksichtigung von Standortalternativen

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert bereits als Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist und das Vorhaben somit den Darstellungen des FNP folgt und damit das Entwicklungsgebot erfüllt wird, ist dies ein Grund, weshalb die Betrachtung von Planungsalternativen und Standortalternativen entfallen kann. Ein weiterer Grund ist, dass durch die Schaffung von neuem Wohnraum der vorhandene Siedlungskörper sinnvoll arrondiert wird. Darüber hinaus ist der Planbereich überwiegend von Wohnbebauung geprägt und eignet sich daher für die angestrebten Planungen, sodass durch den neuen Wohnraum auf die umgebenden Nutzungen als auch auf das Plangebiet selbst keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Plangebiet ist über die Austraße gut an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des gesamten Stadtgebietes von St. Ingbert besteht Bedarf nach Wohnraum, auch im Stadtteil Rohrbach. Aus diesem Grund sollen die südlich der Bebauung der Austraße gelegenen Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Bei den Flächen handelt es sich teilweise um private Flächen und teilweise um städtische Flächen, Eine Bereitschaft zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung besteht seitens der privaten Eigentümer. Aufgrund der auch städtischen Grundstücksflächen ist für diesen Teil der geplanten Bebauung ebenfalls eine Umsetzung gewährleistet. Geplant ist eine dem Umfeld entsprechende Bebauung. Für die Erschließung des Gebietes ist eine Stichstraße mit Wendehammer geplant, die ausschließlich der Erschließung des Gebietes dient. Der vorhandene Fußweg soll möglichst bestehen bleiben, die genaue Lage in Weiterführung der geplanten Wohnstraße kann erst nach Grundstücksteilung/ Aufteilung der Baugrundstücke festgelegt werden. Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neu entstehenden Gebietes organisiert werden. Die Stellplätze sollen den jeweiligen Gebäuden auf dem eigenen Grundstück zugeordnet sein.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorhandenen Prägung durch Wohnnutzung für die geplante Entwicklung geeignet.

## 6 PLANFESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 *Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO*

#### Festsetzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## **Begründung**

Da es bei der Neuerschließung vordergründig um die Wohnnutzungen geht, wird das Gebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Ausweisung als Reines Wohngebiet beschränkt sich die zulässige Nutzung überwiegend auf die Wohnfunktion, sodass Beeinträchtigungen der Umgebung nicht zu erwarten sind und sich die geplanten Nutzungen gut in das Umfeld und die bestehenden Strukturen einfügt.

Auch durch die gemäß BauNVo vorgegebenen eingeschränkten Nutzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich der zusätzlich entstehende Verkehr überwiegend auf den entstehenden Wohnverkehr beschränkt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### 6.2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 BauNVO

##### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Reinen Wohngebiet wird auf **0,4** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

- Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.

##### **Begründung**

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt und entspricht somit der Bemessungsobergrenze der BauNVO. Hiermit wird eine optimale Auslastung der Grundstücke geschaffen. Die entstehende Bebauung lässt somit eine ausreichende Freifläche für Begrünungen zu.

#### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

##### **Festsetzung**

Es wird eine maximale Firsthöhe/ Wandhöhe/ Gebäudehöhe als maßgebender oberer Bezugspunkt festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m, die maximal zulässige Wandhöhe 6 m. Bei Flachdächern darf die Gebäudehöhe maximal 7 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte.

Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe/ Gebäudehöhe geringfügig überschritten werden.

### **Begründung**

Mit der zusätzlichen Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen wird gewährleistet, dass keine im Vergleich zur Umgebung überdimensionierten Baukörper entstehen, die sich nicht in das Umfeld einfügen. Hiermit wird dafür Sorge getragen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Mit den gewählten Höhen ist auch gewährleistet, dass ein potentielles Dachgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen in die Umgebungsbebauung nicht gefährdet.

Die Bezugshöhen wurden eindeutig festgelegt.

### *6.2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO*

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Plangebiet auf **II Vollgeschosse** festgesetzt.

#### **Begründung**

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. An dieser Stelle wird auf die aktuell gültige Landesbauordnung hingewiesen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Die getroffene Festsetzung gewährleistet die Umsetzung ortstypischer Baukörper und ein Einfügen in das Umfeld.

### *6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO*

#### **Festsetzung**

Die maximale Höhe, maximale Gebäudeoberkante bei Flachdächern bzw. maximale Traufhöhe bei geneigten Dächern, wird mit 8 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau in Höhe der Gebäudemitte.

#### **Begründung**

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

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### *6.3.1 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO*

#### **Festsetzung**

Im gesamten Plangebiet gilt die **offene Bauweise**.

#### **Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an den bereits vorhandenen Strukturen, die auch weiterhin dergestalt fortgesetzt werden soll. Eine Einschränkung der Gebäudetypologien erfolgt nicht.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

#### **Festsetzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß entsprechend der zur Zeit gültigen Landesbauordnung zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen.

Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO:

*"Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten."*

Die Baufenster sind so abgegrenzt, dass ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken besteht und gleichzeitig eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

### 6.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

#### **Festsetzung**

Stellplätze, Garagen, Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Stellplätze, Garagen und Carports sind seitlich zum Hauptkörper zu errichten, Stellplätze dürfen zudem auch vor dem Hauptbaukörper errichtet werden.

#### **Begründung:**

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass eine Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt und ein ausreichender Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Somit soll auch vermieden werden, dass der ruhende Verkehr auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche untergebracht wird.

### 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

#### **Festsetzung**

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### **Begründung:**

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die Entstehung von Mehrfamilienhäusern verhindert, die nicht der Umgebungsbebauung entsprechen würden.

## 6.6 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **Festsetzung**

Die geplante Straße wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnstraße** festgesetzt.

### **Begründung**

Mit der Festsetzung als Wohnstraße wird die Erschließung des Gebietes gesichert.

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

### **Abwasser / Entwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)**

Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

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

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie / Photovoltaik auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dachform: Als Dachform sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.
- Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Im Plangebiet sind PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

## 6.8 Hinweise

### 6.8.1 *Rodungs- und Rückschnittarbeiten*

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

### 6.8.2 *Baudenkmäler und Bodendenkmäler*

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

## 7 ABWÄGUNG/ AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Mittelstadt St. Ingbert als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. RO 12.05 "Austraße" die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt St. Ingbert 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

Hinsicht der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan Nr. RO 12.05 "Austraße" eingestellt.

#### *7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Dieser Planungsgrundsatz enthält die Forderung an die Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet. Daraus ist zu folgern, dass Wohn- und Arbeitsverhältnisse so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann z.B. dadurch erreicht werden, dass unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll primär eine neue Wohnbebauung, bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür entstehen.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Reine Wohngebiet hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird eine Konfliktfreiheit gewährleistet. Darüber hinaus schließen die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Nutzungen eine Störung der Umgebung oder innerhalb des Gebietes aus.

Ein weiteres wichtiges Kriterium der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben sind.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vollständig nach.

#### *7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*

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

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Der Siedlungsrand in der Austraße im Stadtteil Rohrbach wird zugunsten neuer Wohnbaugrundstücke sinnvoll arrondiert. So entstehen Wohnbaugrundstücke unterschiedlicher Größe, die somit auch verschiedene Ansprüche erfüllen können.

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

Bei der Fläche handelt es sich um eine nicht genutzte Fläche, bzw. teilweise privat genutzte Gartenfläche am Siedlungsrand im Stadtteil Rohrbach. Der Siedlungskörper wird innerhalb des Geltungsbereiches sinnvoll weiterentwickelt, nachverdichtet und arrondiert. Ein darüber hinaus gehender Eingriff in die freie Landschaft und die weiter südlich angrenzenden Aueflächen erfolgt nicht.

Das Ortsbild wird durch die Planungen nicht negativ beeinträchtigt, da sich die getroffenen Festsetzungen an den vorhandenen Strukturen orientieren und diese dafür Sorge tragen, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen, die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Die Planung hat aufgrund der relativ geringen Größe keine räumliche Fernwirkung, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

### *7.1.4 Auswirkungen auf umweltschützende Belange*

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper angrenzend und die zumindest teilweise vorhandene gärtnerische Nutzung sowie den vorhandenen Fußweg vorbelastet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten. Dem Plangebiet kommt derzeit keine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zu.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

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

Die Belange des Verkehrs werden durch den vorliegenden Bebauungsplan und die angestrebte Schaffung von Wohnbaugrundstücken nicht negativ beeinträchtigt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen beschränkt sich der neu entstehende Verkehr auf Anwohnerverkehr, der unproblematisch von der angrenzenden Austraße aufgenommen werden kann. Innerhalb des Gebietes wird eine neue Wohnstraße entstehen, die der Erschließung des Gebietes dient. Diese neue Wohnstraße ist ausreichend dimensioniert.

Der durch die neu entstehenden Wohnhäuser induzierte Stellplatzbedarf kann auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden, so dass in der angrenzenden Austraße und auch in der neu zu errichtenden Wohnstraße kein Parkdruck entstehen wird.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt, ein Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation ist möglich. Die notwendigen Anschlusspunkte an die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Im Rahmen der Realisierung sind neue Hausanschlüsse herzustellen.

Unter Berücksichtigung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgung ordnungsgemäß sichergestellt.

### 7.1.6 Auswirkungen auf Belange des Klimas

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu neuen Versiegelungen kommen. Aufgrund des Flächenumfangs und der getroffenen Festsetzungen und damit einer Beschränkung der möglichen Versiegelungen sind die Auswirkungen auf die Belange des Klimas als gering einzustufen.

Darüber hinaus wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaik-/Solarmodulen sowie die mögliche Fassaden- und Dachbegrünung ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Geringfügige mikroklimatische Veränderungen können potentiell eintreten, von erheblichen negativen Auswirkungen muss jedoch nicht ausgegangen werden.

### 7.1.7 Auswirkungen auf private Belange

Durch das geplante Vorhaben und die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzbarkeit oder der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, in einer Art und Weise eingeschränkt werden, die den Eigentümern des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke unzumutbar wäre.

Von nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft ist nicht auszugehen. Die festgesetzte Nutzungsart entspricht dem Umfeld und durch die Festsetzungen wird ein harmonisches Einfügen gewährleistet.

### 7.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind alle sonstigen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belangen gem. § 1 Abs. 6 BauGB durch die Planung nicht betroffen.

## 7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß Abwägungsverbot des Baugesetzbuches wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Erfüllung des Entwicklungsgebotes, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.
- Schaffung von neuem Wohnraum durch eine sinnvolle Arrondierung
- durch die getroffenen Festsetzungen fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein, Störungen oder Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebung können ausgeschlossen werden.
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz
- keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen den Bebauungsplan**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Belange bekannt, die gegen den Bebauungsplan sprechen würden.

### 7.3 Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt die Mittelstadt St. Ingbert, unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange und deren Abwägung untereinander und gegeneinander, zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts im Wege steht.

Ggf. erfolgt eine Ergänzung nach Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.